



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 8 octobre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2019-10-08_1583

Projet de fusion entre l'OPH OPALY,
Cachan Habitat et Kremlin-Bicêtre Habitat

L'an deux mille dix-neuf, le 8 octobre à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 2 octobre 2019

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs.		-
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	P		P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	Repr.	M. Sac	P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	Repr.	Mme Veyrunes	P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	P		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Noury	NPPV
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	P		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Repr.	M. Sauerbach	P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	P		P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	M. Kennedy	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	P		NPPV
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Repr.	M. Perreux	NPPV
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs.		-
Rungis	M.	CHARRESSON	Raymond	P		P
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P		C
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		NPPV
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	P		NPPV
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	P		NPPV
l'Hay-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	P		P
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	M. Beucher	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	P		P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	M. Diguët	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Repr.	M. Deluchat	P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	P		NPPV
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	P		P
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Repr.	M. Perillat Bottonet	NPPV
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs.		-
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Repr.	M. Afflatet	P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Repr.	M. Achtergaele	P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Repr.	Mme Janodet	NPPV
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	P		NPPV
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs.		-
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	P		P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Repr.	Mme Appolaire	P
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	P		P

Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs.		-
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Repr.	Mme Chavanon	P
L'Hay-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Repr.	Mme Sourd	P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs.		-
Orly	Mme	JANODET	Christine	P		P
L'Hay-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Repr.	M. Grillon	P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	P		P
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P (1)	M. Chicot (2)	NPPV
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Repr.	M. Yebouet	P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs.		-
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Repr.	M. Lipietz	P
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	P		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Repr	M. Guetto	P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs.		-
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	P		NPPV
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	P		P
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	P		P
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr.	M. Reda	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	P		NPPV
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	P		P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	P		P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Abs.		-
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	P		P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	P		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	P		P
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	P		P
L'Hay-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs.		-
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Repr.	M. Bourjac	P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P (3)	M. Daudet (4)	NPPV
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Repr.	M. Girard	P
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Repr.	M. Bénéteau	P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr.	M. Marchand	P
Villejuif	M.	YEBOUET	Elie	P		P

(1) Jusqu'à la délibération 1559
(2) Jusqu'à la délibération 1585

(2) à partir de la délibération 1560
(4) à partir de la délibération 1586

Secrétaire de Séance : Monsieur Robin Reda

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1549 à 1559	57	10	25	82
1560 à 1585	56	10	26	82
1586 à 1622	55	10	27	82

Exposé des motifs

Il est rappelé en préalable que la Loi NOTRE dispose que la compétence Habitat est partagée entre la Métropole du Grand Paris et les Territoires la composant. La Loi ELAN du 23 novembre 2018 engage notamment une réforme du secteur du logement social, en :

- favorisant la mobilité des habitants,
- encadrant mieux la sous-location HLM,
- élargissant les possibilités de colocation d'un logement HLM,
- incitant le regroupement des organismes HLM.

Cette loi organise la reconfiguration du tissu des Offices Publics de l'Habitat rattachés à un Etablissement Public Territorial.

I. RAPPEL DE LA REGLEMENTATION

1) Rappel des obligations de regroupement issues de la loi ELAN

La loi ELAN prévoit des mesures de rapprochement et de regroupement des bailleurs sociaux afin de simplifier le tissu des organismes HLM.

Elle comprend tout d'abord une obligation d'appartenance à un groupe d'organismes de logement social pour les organismes gérant moins de 12 000 logements sociaux à compter du 1er janvier 2021 (article L423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)).

2) Rappel des modalités de rapprochement des organismes de logement social avant la loi ELAN

➤ *Fusion de plusieurs OPH*

Avant la loi ELAN, et pour mémoire, il était déjà possible de **fusionner des OPH entre eux** (article L. L. 421-7 R. 421-1 du CCH). Cette opération est « juridiquement » simple. Elle doit donner lieu à un arrêté préfectoral de fusion des OPH, pris après avis du CRHH. Il n'est pas nécessaire juridiquement d'établir un traité de fusion. Les OPH peuvent toutefois souhaiter en rédiger un pour exposer les modalités juridiques de transfert.

La loi ELAN n'a pas modifié ou supprimé cette opération.

➤ *Rapprochement entre OPH et un autre organisme de logement social*

Pour regrouper un OPH et un organisme de logement social d'une autre « famille » (ESH ou Coop HLM ou SEM agréées logement social), le processus était le suivant :

- cession du patrimoine de l'OPH au profit de l'organisme de logement social en application de l'article L. 443-7 du CCH ;
- puis publication du décret ministériel de dissolution de l'OPH ouvrant une période de liquidation de l'OPH avec désignation d'un liquidateur (la fédération des OPH ayant joué ce rôle) ;
- l'excédent ou boni de liquidation de l'OPH étant attribué à la collectivité de rattachement de l'OPH ou à un autre organisme de logement social (article L. 421-7-1 du CCH). (remarque : dans le cadre des regroupements effectués avant la loi ELAN, comme par exemple Vincennes, Malakoff ou Chambéry, aucune liquidation n'est clôturée).

Juridiquement, cette opération suivant ce même processus est toujours possible. Toutefois, il résulte de **l'instruction ministérielle du 26 février 2019 qu'il est préconisé de privilégier des opérations plus simples que celle décrite ci-dessus.**

3) Les "outils" de rapprochement et de regroupement prévus par la loi ELAN

Pour parvenir à ces regroupements/rapprochements, les organismes de logement social peuvent notamment constituer entre eux, un groupe d'organismes de logement social :

- en formant un **ensemble constitué d'une société de coordination (« SAC »)**. Les organismes qui peuvent intégrer une SAC sont les OHLM¹ les SEM agréées logement social ou non agréées, les SPL et les SEMOP²) ;
- en formant un ensemble de sociétés comportant des organismes lorsque l'un d'entre eux ou une autre société contrôle directement ou indirectement les autres (ESH, COOP HLM).

Par ailleurs, le législateur, en imposant le regroupement des organismes, a également souhaité faciliter les fusions d'organismes en venant compléter les dispositions de l'article L. 411-2-1 du

¹ Les organismes d'habitations à loyer modéré sont les OPH les ESH les coop HLM (SCIC HLM et SCP d'HLM).

² Les SPL et les SEMOP ne peuvent détenir plus de 50 % du capital social.

CCH. Ainsi, la loi ELAN a en effet créée une nouvelle opération juridique de nature à faciliter le rapprochement d'un OPH avec un organisme de logement social d'une autre « famille » : le transfert de patrimoine de l'OPH par voie de **fusion-absorption³ à une société d'habitations à loyer modéré (ESH ou SCIC HLM ou SCP HLM) ou par une société d'économie mixte agréée en logement social (la « fusion ELAN »).**

La fusion ELAN permet ainsi d'organiser la transmission universelle du patrimoine – et du personnel - de l'OPH à une société absorbante, celle-ci reprenant l'ensemble des droits et obligations de l'OPH absorbé. L'opération donne lieu à la rédaction d'un traité de fusion entre les organismes HLM.

Il convient de préciser que ces opérations entraînent la dissolution de l'OPH absorbé. Néanmoins, la fusion ELAN n'implique :

- ni procédure de liquidation de l'OPH
- ni attribution du boni de liquidation à la collectivité de rattachement de l'OPH ou à un autre organisme de logement social.

II. LA FUSION DES OPH Arcueil-Gentilly (OPALY) – Kremlin Bicêtre - Cachan :

La forme juridique du rapprochement :

Pour des raisons purement économiques, la forme juridique choisie du rapprochement des offices des villes de Cachan, du Kremlin Bicêtre, et d'Arcueil, Gentilly est celle de la fusion absorption.

La fusion absorption se réalise au moyen d'une transmission universelle du patrimoine (TUP) ; c'est une addition des actifs et des passifs des entités concernées.

Au terme de ce rapprochement, l'entité OPALY absorbera les offices des villes de Cachan et du Kremlin Bicêtre.

Les objectifs de la fusion :

Ce projet traduit la volonté de mutualiser les moyens pour davantage :

- loger dignement les citoyens des villes,
- contribuer à apporter une réponse à la demande croissante de logements sociaux par des projets innovants, tout en veillant à la mixité sociale,
- être acteur du développement durable,
- permettre le parcours résidentiel,
- animer et assurer la tranquillité des quartiers,
- favoriser la proximité et le contact direct avec les locataires,
- améliorer la qualité de service rendu aux locataires,
- associer les locataires à l'amélioration de leur cadre de vie,
- assurer le bon entretien et la maintenance du patrimoine,
- initier et poursuivre le dialogue social,
- mener une politique de gestion sociale,
- ...

Dans le cadre de sa mission de service public, la préoccupation première et la vocation de l'entité structurée sont de placer la mission sociale au centre de la politique du logement, de ses projets avec les locataires.

L'activité de l'OPIH 2021 sera absolument placée sous l'angle de l'innovation ; l'innovation dans le logement social est plurielle et se décline en innovation technique, architecturale mais aussi urbaine et sociale.

Cette activité, ces missions, ne pourront être pleinement réalisées qu'en s'appuyant sur l'ensemble du personnel des offices, sur leurs compétences, leur expérience, leur investissement dans leur travail quotidien, leur motivation ; les ressources humaines des offices des villes de Cachan, du Kremlin Bicêtre, d'Arcueil et de Gentilly sont une véritable force pour l'OPIH 2021.

Le maillage de la présence des 3 offices au plus près des locataires par la structuration en loge et en agence est l'un des principaux atouts et sera maintenu.

³ La fusion est régie par l'article L. 411-2-1 du CCH qui dispose que : « Un office public de l'habitat peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à un ou plusieurs organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 et à l'article L. 481-1. La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes. »

Les effectifs :

- OPALY : 122 personnels (52 fonctionnaires et 70 statuts OPH)
- Cachan Habitat : 39 personnels (12 fonctionnaires et 27 statuts OPH)
- Kremlin Bicêtre Habitat : 38 personnels (15 fonctionnaires et 23 statuts OPH)

Les prospectives :

Afin de vérifier la soutenabilité financière de l'organisme issu de la fusion, trois prospectives financières consolidées ont été réalisées avec le conseil de la fédération des OPH, à savoir :

- scénario 1 dit « au fil de l'eau »,
- scénario 2 : « au fil de l'eau » + une production annuelle de 160 logements
- scénario 3 : avec une croissance externe supplémentaire pour atteindre 12 000 logements.

Enfin, la décision a été prise de bénéficier d'un accompagnement externe pour :

- disposer de compétences pointues sur les différentes thématiques identifiées,
- permettre aux DG et à leurs équipes de continuer à travailler sur les missions premières

L'objectif est l'accompagnement des trois offices dans la conduite de ce projet de rapprochement en vue de la construction d'un nouvel OPH territorial. Cet accompagnement doit permettre la bonne mise en œuvre du projet.

DELIBERATION

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.421-7 et R. 421-1 ;

Vu la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Vu la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « loi ELAN ») ;

Vu l'ordonnance 2007-137 en date du 1er février 2007 relative aux offices publics de l'habitat ;

Vu la circulaire du 26 février 2019 du Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales ;

Vu l'avis favorable du comité social et économique de l'OPH Cachan Habitat en date du 30/07/2019 relatif à l'opération de fusion entre les OPH Cachan Habitat, Kremlin-Bicêtre Habitat et OPALY ;

Vu l'avis favorable du comité social et économique de l'OPH Kremlin-Bicêtre Habitat en date du 26/07/2019 relatif à l'opération de fusion entre les OPH Cachan Habitat, Kremlin-Bicêtre Habitat et OPALY ;

Vu l'avis favorable du comité social et économique de l'OPH OPALY en date du 16/09/2019 relatif à l'opération de fusion entre les OPH Cachan Habitat, Kremlin-Bicêtre Habitat et OPALY ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'OPH CACHAN HABITAT en date du 25/09/2019 approuvant la fusion des trois OPH ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'OPH KREMLIN-BICETRE HABITAT en date du 30/09/2019 approuvant la fusion des trois OPH ;

Vu la délibération n°01 du conseil d'administration de l'OPH OPALY en date du 25/09/2019 approuvant la fusion des trois OPH ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Considérant que l'article L. 421-7 du Code de la construction et de l'habitation dispose : « Un ou plusieurs offices publics de l'habitat peuvent, par voie de fusion, transmettre leur patrimoine à un office public de l'habitat existant. La fusion entraîne la dissolution sans liquidation des offices qui disparaissent et la transmission universelle de leur patrimoine à l'office public de l'habitat bénéficiaire, dans l'état où il se trouve à la date de réalisation définitive de l'opération. (...) la fusion de plusieurs offices [est] (sont) prononcé[e](s) par le préfet sur demande des organes délibérants des collectivités territoriales et des établissements publics intéressés, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat ;

Considérant que l'article R. 421-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que : "La fusion de plusieurs offices publics de l'habitat est demandée par les organes délibérants des collectivités territoriales ou établissements publics de coopération intercommunale intéressés,

après avis des conseils d'administration des offices, au préfet du département où l'office au profit duquel la fusion est demandée aura son siège. Le préfet se prononce par arrêté dans un délai de trois mois au plus à compter de la réception des demandes, après avis du comité régional de l'habitat de la région dans laquelle l'office aura son siège. L'absence d'arrêté pris dans ce délai vaut rejet de la demande";

Considérant que la loi ELAN a instauré un dispositif de regroupement des organismes de logement social, lesquels devront détenir 12.000 logements à compter du 1^{er} janvier 2023 ;

Considérant par ailleurs qu'un même EPCI ne peut être collectivité de rattachement de plusieurs OPH de moins de 12.000 logements locatifs sociaux ;

Considérant qu'en conséquence de cette dernière disposition, la loi ELAN prévoit que :

- Les OPH doivent fusionner au 1^{er} janvier 2021 ; l'obligation d'atteindre le seuil étant alors reportée au 1^{er} janvier 2023.
- Les OPH constituent ensemble un groupe d'organismes de logement social autour d'une société de coordination au 1^{er} janvier 2021 et devront en tout état de cause fusionner au 1^{er} janvier 2023.

Considérant que l'OPH Cachan Habitat, dont la collectivité de rattachement est l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, détient au 01/01/2019, 1950 logements familiaux et 136 thématiques, soit 2086 logements locatifs sociaux situés exclusivement sur le territoire du département du Val de Marne ;

Considérant que l'OPH Kremlin Bicêtre Habitat, dont la collectivité de rattachement est l'établissement public territorial Grand-Orly Seine bièvre, détient 1 904 logements locatifs sociaux situés exclusivement sur le territoire du département du Val de Marne ;

Considérant que l'OPH OPALY, dont la collectivité de rattachement est l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, détient 5 478 logements locatifs sociaux situés exclusivement sur le territoire du département du Val de Marne ;

Considérant que ces trois OPH partagent des valeurs communes pour asseoir un projet de fusion, fondé sur la solidarité, la mixité, la proximité. Il repose sur la conviction profonde que le logement social et ses habitants sont une richesse pour les Villes et non un coût ;

Considérant que par application de l'article L. 421-7 du Code de la construction et de l'habitation, l'opération juridique s'analyse en la transmission des patrimoines de l'OPH Cachan Habitat et de l'OPH Kremlin-Bicêtre Habitat, par voie de fusion, laquelle fusion entraîne la dissolution sans liquidation desdits OPH qui disparaissent et la transmission universelle de leur patrimoine à l'OPH OPALY, dans l'état où il se trouve à la date de réalisation définitive de l'opération, à savoir au 1^{er} janvier 2021.

Entendu le rapport de Monsieur Le Président, et sur sa proposition,

Le Conseil territorial délibère et, à la majorité,

1. Sollicite auprès du préfet du département du Val de Marne la fusion entre les Offices Publics de l'Habitat Cachan Habitat, Kremlin-Bicêtre Habitat et OPALY, au 1^{er} janvier 2021, par le biais du transfert universel des patrimoines des OPH Cachan Habitat et Kremlin-Bicêtre Habitat à l'OPH OPALY, conformément aux articles L. 421-7 et R. 421-1 du Code de la construction et de l'habitation.
2. Autorise le Président à prendre tous les actes nécessaires à la bonne exécution du processus de fusion.
3. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 67 – Contre 1 – NPPV 14

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 15 octobre 2019 ayant été publiée le 15 octobre 2019



A Vitry-sur Seine, le 14 octobre 2019

Le Président

Michel LEPRETRE

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

DÉLIBÉRATION N°01

Objet : Accord relatif à une fusion entre les OPH d'Arcueil, Gentilly, Cachan et du Kremlin Bicêtre

Mme la Présidente expose,

- Vu les articles L.423-2 et L.421-6 du Code de la construction et de l'habitation, dans leur rédaction issue de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN, à compter du 1^{er} janvier 2021, créant entre autres le seuil d'autonomie des OPH et obligeant au regroupement des OPH rattachés à un même EPT ;
- Vu l'article 81V de la loi précitée qui prévoit l'entrée en vigueur des deux articles susvisés pour les OPH rattachés à un même EPT ;
- Vu les articles L.421-7 et R.421-1 du Code de la construction et de l'habitation régissant notamment les fusions d'OPH ;
- Vu le décret du 02 octobre 1949 portant création d'Opaly ;
- Vu la délibération du Conseil d'Administration en date du 25 mars 2019 par laquelle le Conseil d'Administration a déclaré son intention de procéder à la fusion des trois OPH d'Arcueil Gentilly, du Kremlin-Bicêtre et de Cachan ;
- Vu l'avis du CSE du 16 septembre 2019 ;
- Considérant que le dossier de présentation met en évidence la soutenabilité financière de la future structure ;
- Considérant que le projet conforte les structures de gestion décentralisée dans l'objectif de consolider la proximité et la qualité de services aux locataires ;
- Considérant l'engagement de maintenir le personnel en place ;
- Considérant la place accordée dans l'élaboration du projet aux personnels, aux instances de représentation du personnel et aux locataires ;
- Considérant la forte cohérence territoriale du projet ;

- Considérant l'attention accordée à la relation avec les locataires et leurs instances représentatives au niveau local et l'engagement de les associer dans toutes les étapes de fusion par le biais des Conseils de concertation locative.

Le Conseil d'administration, après avoir délibéré, décide :

Article 1 :

D'approuver la fusion d'Opaly, Kremlin-Bicêtre et Cachan Habitat à compter du 1^{er} janvier 2021. Cette fusion aboutira à une transmission universelle du patrimoine de Cachan Habitat et Kremlin-Bicêtre Habitat vers Opaly.

Article 2 :

D'autoriser Monsieur le Directeur Général, ou son représentant en cas d'absence, à engager les démarches nécessaires et à signer tous actes et documents inhérents à l'exécution de la présente délibération.

Avis du CSE sur le volet 1 du projet de fusion OPALY, Kremlin Bicetre Habitat et Cachan Habitat

Au vu des éléments fournis dans le cadre de l'information-consultation lancée le 19 juillet 2019, et du premier volet du rapport d'expertise remis par SECAFI le 9 septembre dernier, le CSE d'OPALY formule l'avis suivant sur le premier volet du projet de fusion-absorption de Kremlin Bicêtre Habitat et Cachan Habitat par OPALY :

Il constate que les projections comportent des éléments positifs pour l'avenir de l'entité fusionnée et de son personnel :

- quel que soit le scénario retenu, le ratio d'autofinancement de l'ensemble se maintient au-dessus du seuil de vigilance, témoignant de la robustesse économique des 3 entités fusionnées ;
- dans les 3 scénarios, les frais de personnel de l'entité fusionnée sont orientés à la hausse, démontrant la nécessité de maintenir ou renforcer le personnel des offices.

Il constate néanmoins

- que la fusion simple envisagée dans le scénario 1, bien que viable en l'état, ne permet pas d'atteindre les 12 000 logements ;
- que les scénarios 2 (production annuelle de 160 logements supplémentaires) ou 3 (atteinte des 12 000 logements en 2027) ne sont pas viables en l'état, le potentiel financier à terminaison devenant négatif à partir de 2026 ou 2027 ;
- que le scénario 3 d'atteinte des 12 000 logements repose sur des capacités foncières non confirmées à ce jour, ce qui compromet la possibilité de remplir les contraintes légales d'un office atteignant le seuil prévu par la loi ELAN.

Conscient des contraintes légales et du contexte territorial dans lequel OPALY doit s'insérer, le CSE souhaite néanmoins souligner l'incertitude qui demeure quant à l'avenir de l'office au terme de la fusion-absorption, celui-ci dépendant à la fois de l'issue de l'étude financière concernant les dettes actuelles et nouvelles que la Caisse des Dépôts et Consignations a proposé d'accompagner, et des possibilités de fusion ultérieure, de constructions ou d'acquisitions de patrimoine qui permettraient d'atteindre le seuil légal de 12 000 logements.

Le CSE demeure en tout état de cause particulièrement attentif à ce que les personnels, leurs conditions de travail et leurs statuts soient préservés dans le cadre de cette fusion-absorption.

Le CSE sera particulièrement vigilant dans le cadre de la fusion :

- Au niveau d'effectifs pour qu'il accompagne le projet de fusion et de construction et ne se traduise pas par une augmentation de la charge de travail pour les personnels en place
- Aux questions de mobilité géographique
- Aux mobilités fonctionnelles qui seront occasionnées par la réorganisation éventuelle,

Le CSE constate que le projet présenté comporte encore de nombreuses incertitudes et souhaite que les personnels puissent être éclairés sur les étapes ultérieures : périmètre définitif de la fusion, gouvernance de l'ensemble, réorganisations éventuelles, statuts collectifs ...



DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Accord relatif à une fusion entre les OPH d'Arcueil, Gentilly, Cachan et du Kremlin-Bicêtre

Le, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, les membres du conseil d'administration dûment convoqués par lettre individuelle se sont réunis à 18h30, dans les locaux situés 28-34, rue Benoît Malon – sous la présidence de Monsieur Jean-Marc Nicolle – Président du Conseil d'administration.

Étaient présents –

Étaient représentés –

Étaient absents et excusés –

Étaient absents –

Y assistaient –

/09/19/XX

RAPPORT DE PRESENTATION
ACCORD RELATIF A UNE FUSION ENTRE LES OPH
D'ARCUEIL, GENTILLY, CACHAN ET DU KREMLIN-BICETRE

Monsieur Jean-Marc Nicolle expose au Conseil :

La loi ELAN du 23 novembre 2018 organise la reconfiguration du tissu des Offices Publics de l'Habitat rattachés à un Etablissement Public Territorial. Ainsi, impose-t-elle :

- à la fois des fusions entre OPH (il ne peut y avoir plusieurs OPH rattachés à un EPT gérant chacun moins de 12 000 logements) ;
- l'atteinte d'un seuil d'autonomie (12 000 logements) ;

L'agenda de réalisation est court puisque les regroupements doivent être mis en œuvre pour le 1^{er} janvier 2021 et le seuil d'autonomie atteint en 2023.

Les Villes d'Arcueil Gentilly, Kremlin Bicêtre et Cachan ont engagé une réflexion commune à partir de valeurs partagées pour asseoir un projet de fusion de leur organisme, fondé sur la solidarité, la mixité, la proximité et la qualité de la relation avec les locataires. Il s'appuie sur le prérequis du maintien de l'emploi. Il repose sur la conviction profonde que le logement social et ses habitants sont une richesse pour les Villes et non un coût.

Lors du conseil d'administration de mars dernier, les Président.e.s et les Directeurs-trices généraux-ales des trois OPH avaient été mandatés afin de piloter cette démarche avec les Maires des Villes concernées, pour confirmer la faisabilité du rapprochement et engager une phase d'information et d'échanges avec les locataires et les personnels.

Du 13 au 15 mai, des réunions publiques dans chacune des villes ont été organisées, appuyées par une campagne de communication adressée à l'ensemble des locataires du parc locatif. Une réunion avec l'ensemble des 200 personnels a eu lieu le 16 mai. Chacun des offices a pris soin de réunir son personnel et d'échanger avec les représentants des personnels, en CSE notamment. Les conseils municipaux ont délibéré le 20 juin à Arcueil, le 4 juillet pour Cachan, le 26 septembre à Gentilly et au Kremlin-Bicêtre.

Aux termes du dossier joint, la faisabilité financière de notre futur office est confirmée par l'agrégat de nos perspectives financières fondées sur nos opérations majeures d'investissement inscrites dans nos PSP. Naturellement, la réalité de la mise en œuvre de la RLS et du relèvement du taux de TVA impactent notre capacité financière.

Pour autant, même dans l'hypothèse d'un scénario avec un potentiel financier dégradé, la Caisse des Dépôts et Consignations a affirmé son soutien à notre projet de fusion.

Il est demandé au Conseil d'Administration de confirmer le projet de fusion entre les offices publics de l'habitat de Cachan, d'Arcueil, de Gentilly et du Kremlin Bicêtre sous forme de transmission universelle du patrimoine des organismes de Cachan et du Kremlin-Bicêtre vers Opaly (pour des raisons d'économie sur les frais de mutation du patrimoine) et d'autoriser les directeurs et directrices générales-aux à engager les démarches nécessaires et à signer tous actes et documents inhérents à l'exécution de la présente délibération en lien avec les Présidentes et Présidents des Conseils d'Administration.

<p style="text-align: center;">ACCORD RELATIF A UNE FUSION ENTRE LES OPH D'ARCUEIL, GENTILLY, CACHAN ET DU KREMLIN-BICETRE</p>

Après avoir entendu l'exposé de Jean-Marc Nicolle,

VU les articles L. 423-2 et L. 421-6 du Code de la Construction et de l'habitation, dans leur rédaction issue de la loi n°2018- 1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN, à compter du 1er janvier 2021, créant entre autres le seuil d'autonomie des OPH et obligeant au regroupement des OPH rattachés à un même EPT ;

VU l'article 81 V de la loi précitée qui prévoit l'entrée en vigueur des deux articles susvisés pour les OPH rattachés à un même EPT ;

VU les articles L.421-7 et R.421-1 du Code de la construction et de l'habitation régissant notamment les fusions d'OPH ;

VU le décret du 20 juillet 1922 portant création de KBH ou CACHAN HABITAT ou OPALY ;

VU la délibération du Conseil d'Administration en date du 25 mars 2019 par laquelle le Conseil d'Administration a déclaré son intention de procéder à la fusion des trois OPH d'Arcueil Gentilly, du Kremlin-Bicêtre et de Cachan,

VU l'avis favorable du CSE daté du 27 juillet 2019,

Considérant que le dossier de présentation met en évidence la soutenabilité financière de la future structure,

Considérant que le projet conforte les structures de gestion décentralisée dans l'objectif de consolider la proximité et la qualité de service aux locataires,

Considérant l'engagement de maintenir le personnel en place,

Considérant la place accordée dans l'élaboration du projet aux personnels, aux instances de représentation du personnel et aux locataires,

Considérant la forte cohérence territoriale du projet,

Considérant l'attention accordée à la relation avec les locataires et leurs instances représentatives au niveau local et l'engagement de les associer dans toutes les étapes de la fusion par le biais des Conseils de Concertation Locative,

Le Conseil,

Après avoir procédé au vote,

DELIBERE :

Pour : XX voix

Contre : XX voix

Abstention : XX voix

ARTICLE 1 – Le Conseil d’Administration approuve la fusion de CACHAN HABITAT, de KREMLIN-BICETRE et d’OPALY à compter du 1er janvier 2021. Cette fusion aboutira à une transmission universelle du patrimoine de Cachan Habitat et de Kremlin-Bicêtre Habitat vers Opaly.

ARTICLE 2 – Le Conseil d’administration autorise Madame la Directrice Générale à engager les démarches nécessaires et à signer tous actes et documents inhérents à l’exécution de la présente délibération.

ARTICLE 3 - Ampliation de la présente délibération sera adressée à :
- Monsieur le Préfet du Département du Val-de-Marne

Fait au Kremlin-Bicêtre, le XXXX 2019

Le Président

Jean-Marc Nicolle

Le Kremlin-Bicêtre, 26 juillet 2019

Objet : Avis émis par les membres du CSE lors de la réunion du 12 juillet 2019.

1. information et consultation sur le projet de fusion des trois OPH des villes de CACHAN, du KREMLIN BICÊTRE, d'ARCUEIL et GENTILLY, dont l'objectif est notamment le maintien de l'emploi, de la proximité et de la qualité de service,

Lors de cette réunion, les membres du CSE ont émis un avis

Favorable

En attirant l'attention sur le fait d'associer les membres du CSE à toutes les étapes du processus de la fusion.

Défavorable

En attirant l'attention sur

Et en privilégiant une solution alternative qu'est

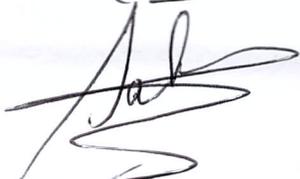
Pour..... 3 membres du CSE.

Contre.....

Abstention.....

La déléguée syndicale
Trésorière du CSE.

Madame SAHRI



RAPPORT DE PRESENTATION
ACCORD RELATIF A UNE FUSION ENTRE LES OPH
D'ARCUEIL, GENTILLY, CACHAN ET DU KREMLIN-BICETRE

La loi ELAN du 23 novembre 2018 organise la reconfiguration du tissu des Offices Publics de l'Habitat rattachés à un Etablissement Public Territorial. Ainsi, impose-t-elle :

- à la fois des fusions entre OPH (il ne peut y avoir plusieurs OPH rattachés à un EPT gérant chacun moins de 12 000 logements) ;
- l'atteinte d'un seuil d'autonomie (12 000 logements) ;

L'agenda de réalisation est court puisque les regroupements doivent être mis en œuvre pour le 1^{er} janvier 2021 et le seuil d'autonomie atteint en 2023.

Les Villes d'Arcueil Gentilly, Kremlin Bicêtre et Cachan ont engagé une réflexion commune à partir de valeurs partagées pour asseoir un projet de fusion de leur organisme, fondé sur la solidarité, la mixité, la proximité et la qualité de la relation avec les locataires. Il s'appuie sur le prérequis du maintien de l'emploi. Il repose sur la conviction profonde que le logement social et ses habitants sont une richesse pour les Villes et non un coût.

Lors du conseil d'administration de mars dernier, les Président.e.s et les Directeurs-trices généraux-ales des trois OPH avaient été mandatés afin de piloter cette démarche avec les Maires des Villes concernées, pour confirmer la faisabilité du rapprochement et engager une phase d'information et d'échanges avec les locataires et les personnels.

Du 13 au 15 mai, des réunions publiques dans chacune des villes ont été organisées, appuyées par une campagne de communication adressée à l'ensemble des locataires du parc locatif. Une réunion avec l'ensemble des 200 personnels a eu lieu le 16 mai. Chacun des offices a pris soin de réunir son personnel et d'échanger avec les représentants des personnels, en CSE notamment. Les conseils municipaux ont délibéré le 20 juin à Arcueil, le 4 juillet pour Cachan, le 26 septembre à Gentilly et au Kremlin-Bicêtre.

Aux termes du dossier joint, la faisabilité financière de notre futur office est confirmée par l'agrégat de nos prospectives financières fondées sur nos opérations majeures d'investissement inscrites dans nos PSP. Naturellement, la réalité de la mise en œuvre de la RLS et du relèvement du taux de TVA impactent notre capacité financière.

Pour autant, même dans l'hypothèse d'un scénario avec un potentiel financier dégradé, la Caisse des Dépôts et Consignations a affirmé son soutien à notre projet de fusion.

Il est demandé au Conseil d'Administration de confirmer le projet de fusion entre les offices publics de l'habitat de Cachan, d'Arcueil, de Gentilly et du Kremlin Bicêtre sous forme de transmission universelle du patrimoine des organismes de Cachan et du Kremlin-Bicêtre vers Opaly (pour des raisons d'économie sur les frais de mutation du patrimoine) et d'autoriser les directeurs et directrices générales-aux à engager les démarches nécessaires et à signer tous actes et documents inhérents à l'exécution de la présente délibération en lien avec les Présidentes et Présidents des Conseils d'Administration.

**ACCORD RELATIF A UNE FUSION ENTRE LES OPH
D'ARCUEIL, GENTILLY, CACHAN ET DU KREMLIN-BICETRE**

VU les articles L. 423-2 et L. 421-6 du Code de la Construction et de l'habitation, dans leur rédaction issue de la loi n°2018- 1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN, à compter du 1er janvier 2021, créant entre autres le seuil d'autonomie des OPH et obligeant au regroupement des OPH rattachés à un même EPT ;

VU l'article 81 V de la loi précitée qui prévoit l'entrée en vigueur des deux articles susvisés pour les OPH rattachés à un même EPT ;

VU les articles L.421-7 et R.421-1 du Code de la construction et de l'habitation régissant notamment les fusions d'OPH ;

VU le décret du 9 avril 1955 portant création CACHAN HABITAT OPH ;

VU la délibération du Conseil d'Administration en date du 27 mars 2019 par laquelle le Conseil d'Administration a déclaré son intention de procéder à la fusion des trois OPH d'Arcueil Gentilly, du Kremlin-Bicêtre et de Cachan,

VU l'avis favorable du CSE daté du 30 juillet 2019,

Considérant que le dossier de présentation met en évidence la soutenabilité financière de la future structure,

Considérant que le projet conforte les structures de gestion décentralisée dans l'objectif de consolider la proximité et la qualité de service aux locataires,

Considérant l'engagement de maintenir le personnel en place,

Considérant la place accordée dans l'élaboration du projet aux personnels, aux instances de représentation du personnel et aux locataires,

Considérant la forte cohérence territoriale du projet,

Considérant l'attention accordée à la relation avec les locataires et leurs instances représentatives au niveau local et l'engagement de les associer dans toutes les étapes de la fusion via les Conseils de Concertation Locative,

ARTICLE 1 – Le Conseil d'Administration approuve la fusion de CACHAN HABITAT, de KREMLIN-BICETRE et d'OPALY à compter du 1er janvier 2021. Cette fusion aboutira à une transmission universelle du patrimoine de Cachan Habitat et de Kremlin-Bicêtre Habitat vers Opaly.

ARTICLE 2 – Le Conseil d'administration autorise Madame la Directrice Générale à engager les démarches nécessaires et à signer tous actes et documents inhérents à l'exécution de la présente délibération.

ARTICLE 3 - Ampliation de la présente délibération sera adressée à :
- Monsieur le Préfet du Département du Val-de-Marne

Cachan, le 30 juillet 2019

Objet : Avis émis par les membres du CSE à la suite de la réunion du 11 juillet 2019.

1. information et consultation sur le projet de fusion des trois OPH des villes de CACHAN, du KREMLIN BICÊTRE, d'ARCUEIL et GENTILLY, dont l'objectif est notamment le maintien de l'emploi, de la proximité et de la qualité de service,

Les membres du CSE émettent un avis FAVORABLE

Date 30 Juillet 2019

Pour : 2

Contre

Abstention

Secrétaire CSE

Samir BERBICHE



Trésorière CSE

Christelle MARQUET

