

Séance ordinaire du conseil territorial du 8 octobre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
 DÉLIBÉRATION n°2019-10-08\_1584

Projet de fusion entre l'OPH de Villeneuve-Saint  
 Georges et VALOPHIS (OPH du Val de Marne)

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		NPPV
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	P
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	NPPV
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	P		P
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		NPPV
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Repr.	M. Perreux	P
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs.		-
Rungis	M.	CHARRESSON	Raymond	P		P
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P		A
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	P		P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	P		P
l'Haÿ-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	NPPV
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	P		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	P		P
Cachan	M.	FOULON	Jacques	Repr.	M. Perillat Bottonet	P
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	P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	P		P
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'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Repr.	Mme Sourd	P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs.		-
Orly	Mme	JANODET	Christine	P		P
L'Haÿ-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)	A
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		P
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		P
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'Haÿ-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		NPPV
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P (3)	M. Daudet.(4)	P
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. Bénêteau	P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr.	M. Marchand	P
Villejuif	M.	YEBOUET	Elie	P		P

(1) Jusqu'à la délibération 1559

(2) à partir de la délibération 1560

(2) Jusqu'à la délibération 1585

(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, 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.

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).
- 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 OHLM<sup>1</sup> les SEM agréées logement social ou non agréées, les SPL et les SEMOP<sup>2</sup> ;
- 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 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

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

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

transfert de patrimoine de l'OPH par voie de **fusion-absorption<sup>3</sup> 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. Fusion entre l'OPH VILLENEUVE-SAINT-GEORGES et l'OPH départemental VALOPHIS**

Cette opération juridique est régie par les articles L. 421-7 et R. 421-1 du CCH.

L'OPH VALOPHIS absorbe l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges.

L'EPT doit donner son accord sur le projet de fusion et solliciter la fusion des deux OPH auprès du Préfet du département du siège social de l'OPH VALOPHIS. L'EPT ne sera donc plus collectivité de rattachement.

Par ailleurs, l'OPH VALOPHIS n'aura pas l'obligation de rejoindre un groupement d'organismes (plus de 12 000 logements).

### Rappel de la procédure :

- Information et consultation des CSE des deux OPH qui disposent d'un délai de 2 mois maximum pour donner un avis sur le projet de fusion ;
- Délibération du Conseil d'administration de l'OPH approuvant la fusion
- Délibérations des bureaux de l'OPH VALOPHIS et de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges approuvant le protocole préalable à la fusion et autorisant les directeurs généraux à le signer.
- Délibération de l'EPT approuvant la fusion et sollicitant du Préfet du département du Val-de-Marne la fusion des deux OPH ;
- Arrêté préfectoral de fusion, après avis du comité régional de l'habitat de la région Ile-de-France, dans un délai maximum de trois mois.

## **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 de Villeneuve-Saint-Georges en date du 31/07/2019 relatif à l'opération de fusion entre l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et l'OPH « Valophis Habitat, OPH du Val de Marne »,

<sup>3</sup> 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 au 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. »

**Vu** l'avis favorable du comité social et économique de l'OPH « Valophis Habitat, OPH du Val-de-Marne » en date du 30/07/2019 relatif à l'opération de fusion entre l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et l'OPH « Valophis Habitat, OPH du Val-de-Marne »,

**Vu** la délibération du conseil d'administration de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges en date du 03/10/2019 approuvant la fusion des deux OPH,

**Vu** la délibération du Conseil d'administration de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges en date du 26/06/2019 déléguant au bureau de l'OPH le pouvoir d'approuver le projet de protocole préalable à la fusion pour signature

**Vu** la délibération du bureau de l'OPH de de Villeneuve-Saint-Georges en date du 19 septembre 2019 approuvant le protocole préalable à la fusion entre Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et autorisant le Directeur Général de l'OPH à le signer ;

**Vu** la délibération n°2019-09-10 du bureau de l'OPH départemental VALOPHIS Habitat en date du 17/09/2019 approuvant le protocole préalable à la fusion entre Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et autorisant le Directeur Général de l'OPH à le signer ;

**Vu** le projet de protocole de fusion entre l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et l'OPH « Valophis Habitat, OPH du Val-de-Marne » ;

**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<sup>er</sup> janvier 2021 ;

**Considérant** que l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges, dont la collectivité de rattachement est l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, détient 2642 logements situés exclusivement sur le territoire du département du Val de Marne ;

**Considérant** que l'OPH « Valophis Habitat, OPH du Val-de-Marne », dont la collectivité de rattachement est le département du Val de Marne, détient 40 000 logements situés principalement sur le territoire du département du Val de Marne ;

**Considérant** que ces deux OPH développent des valeurs communes leur permettant de mutualiser leurs moyens, afin de remplir au mieux leurs missions ;

**Considérant** que, par cette opération de fusion, l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges devrait procéder à la transmission universelle de son patrimoine à l'OPH « Valophis Habitat, OPH du Val-de-Marne » et qu'en conséquence, il devrait être dissous sans liquidation.

**Considérant** la volonté de maintenir une gestion de proximité par la mise en place d'une agence spécifiquement dédiée à la gestion du patrimoine locatif social de Villeneuve-Saint-Georges ;

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

**Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,**

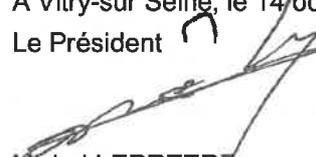
1. Sollicite auprès du préfet du département du Val de Marne la fusion entre l'Office Public de l'Habitat de Villeneuve-Saint-Georges et l'OPH "Valophis Habitat, OPH du Val-de-Marne" au 1er janvier 2021, par le biais du transfert universel de patrimoine de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges à l'OPH "Valophis Habitat, OPH du Val-de-Marne".
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 75 – Abstentions 2 – NPPV 5**



A Vitry-sur Seine, le 14 octobre 2019

Le Président

  
Michel LEPRETRE

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

*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.*

## Protocole

### entre l'Oph de Villeneuve-Saint-Georges et Valophis Habitat, Oph du Val de Marne

Entre les soussignés :

L'Office Public de l'Habitat de Villeneuve-Saint-Georges, Etablissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège social est 137 avenue Anatole France à Villeneuve-Saint-Georges (94190), immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 279400139 ,

Représenté par ..... en qualité de Président(e) de l'Office Public de l'Habitat de Villeneuve-Saint-Georges,

Et

par ..... en qualité de Directeur général de l'Office, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil d'Administration de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges en date du 1<sup>er</sup> février 2017,

Dénommé ci-après l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges,

D'une part,

Et

Valophis Habitat, OPH du Val de Marne, Etablissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège social est 9 route de Choisy, à Créteil (94000), immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de Créteil sous le numéro 785 769 555,

Représenté par ..... en qualité de Président de Valophis Habitat,

Et

par ..... en qualité de Directeur général de l'Office, dûment habilité à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Bureau du Conseil d'Administration de Valophis Habitat en date du 29 mars 2017,

Dénommé ci-après Valophis Habitat,

D'autre part,

## Préambule :

L'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et Valophis Habitat ont décidé de s'engager dans un processus de rapprochement des deux organismes.

Cette démarche traduit la volonté, de la Ville de Villeneuve-Saint-Georges, de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et du Département du Val de Marne, dans le cadre de la Métropole du Grand Paris et des Territoires, de répondre le mieux possible aux attentes des locataires en matière de qualité de service, d'entretien des logements, d'amélioration et de rénovation du patrimoine, de restructuration des quartiers dans les opérations ANRU et de développer l'offre globale de logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété neufs.

**L'OPH de Villeneuve-Saint-Georges** gère un patrimoine de 2 642 logements sociaux sur la Commune de Villeneuve-Saint-Georges. Engagé dans un protocole CGLLS depuis 2012, il n'a pas construit de logements sociaux neufs dans les dernières années, au profit d'une amélioration importante de son patrimoine. Dans le cadre du projet ANRU, il prévoit de réaliser 500 logements dans les 10 prochaines années.

**Valophis Habitat** est membre du Groupe Valophis, groupement d'organismes Hlm créé à son initiative. Valophis Habitat gère 48 000 logements en Ile-de-France dont 40 000 dans le Val de Marne, pour le Groupe Valophis. Le Groupe Valophis assure une activité d'aménagement et de rénovation urbaine et construit 1000 logements par an en locatif et en accession à la propriété.

L'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et Valophis Habitat développent des valeurs communes essentielles, à savoir un ancrage territorial fort, l'innovation, une responsabilité sociale importante, la valorisation des collaborateurs et un grand professionnalisme.

C'est la raison pour laquelle le Territoire, la Ville de Villeneuve-Saint-Georges et le Conseil Départemental du Val de Marne souhaitent maintenir et renforcer un outil public du logement à destination des habitants sur la ville de Villeneuve-Saint-Georges.

Le souhait des deux organismes est d'identifier et de mutualiser les moyens dont ils disposent, afin de leur permettre de remplir au mieux leur mission et d'investir dans les zones dites tendues, c'est-à-dire celles où la demande de logements est la plus importante.

Dans le cadre du renforcement du logement social sur le territoire du Val de Marne et tout particulièrement sur Villeneuve-Saint-Georges où la demande y est importante, le rapprochement de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et de Valophis Habitat aboutira à la fusion des deux organismes début 2021. Celle-ci sera réalisée sous la forme d'un transfert universel de patrimoine (TUP) de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges vers Valophis Habitat.

L'enjeu est pour le Territoire, la Ville de Villeneuve-Saint-Georges et le Département du Val de Marne, de disposer d'un seul pôle dont les moyens auront été mutualisés et à même de contribuer au mieux aux objectifs de production et de réhabilitation de logements ainsi que de renouvellement urbain, tout particulièrement pour la Ville de Villeneuve-Saint-Georges.

L'effort de production demandé par la Collectivité aux organismes d'HLM, qui en ont la charge, impose en effet à ceux-ci de disposer de capacités techniques, humaines et financières leur permettant à la fois d'y faire face mais aussi d'assurer les réhabilitations et l'entretien courant de leur patrimoine ancien.

Au-delà des enjeux publics et techniques, l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et Valophis Habitat considèrent que la réussite de leur projet de rapprochement et de fusion est étroitement liée à l'implication de leurs collaborateurs dans ce projet et, de ce fait, à la préservation de l'emploi de tous les salariés des deux offices.

Le présent protocole a pour objet, après la présentation des deux bailleurs sociaux, de fixer les objectifs de leur projet de rapprochement, d'identifier et de définir une méthode de travail préalablement à la fusion des deux offices et enfin de présenter les axes de développement du futur organisme..

## Article 1 Caractéristiques des Offices

### Motifs et buts du rapprochement et de la fusion

#### 1.1. Présentation des Offices

##### 1.1.1. Présentation de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges

###### Activité :

L'OPH de Villeneuve-Saint-Georges est un établissement public local à caractère industriel et commercial qui a été créé le 2 avril 1925 par décret, à l'initiative de la commune de Villeneuve-Saint-Georges. Il gère actuellement 2642 logements sociaux, dont un foyer logement (36 équivalents logements) Il exerce ses activités sur le territoire de la Commune de Villeneuve-Saint-Georges.

La collectivité de rattachement de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges est l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre.

###### Gouvernance :

Le Conseil d'Administration de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges comprend 27 membres.

L'OPH de Villeneuve-Saint-Georges est Présidé par Madame Nathalie Dinner.

Il est dirigé par Monsieur Sébastien Jolis.

###### Personnel :

L'OPH de Villeneuve-Saint-Georges emploie 55 collaborateurs.

8 cadres.

17 agents de maîtrise

27 employés dont 15 gardiens.

14 salariés ont un statut de fonctionnaire territorial.

###### Situation financière :

L'OPH de Villeneuve-Saint-Georges a une situation financière équilibrée mais fragilisée par la RLS.

Le total de son bilan s'élève à 66,4 M€ à fin 2018.

Les principaux indicateurs financiers en 2018 sont les suivants :

Autofinancement net 2018 : 1 066 k€

Annuités/loyers : 29,3%,

Coûts de gestion/loyers sans maintenance : 29,45%.

## 1.1.2. Présentation de Valophis Habitat

### Activité :

Valophis Habitat est un établissement public à caractère industriel et commercial qui a été créé le 27 septembre 1976 à l'initiative du Conseil Départemental du Val de Marne. Valophis Habitat gère 48 000 logements en Ile-de-France, dont 40 000 dans le Val de Marne, pour le Groupe Valophis. Il assure une activité d'aménagement et de rénovation urbaine et construit plus de 1000 logements par an en locatif et en accession à la propriété.

Outre Valophis Habitat, les membres du Groupe Valophis sont Valophis Sarépa, qui intervient en Essonne et dans les Yvelines en construction et gestion locative, Valophis la Chaumière de l'Île de France qui intervient en Seine et Marne, dans les Hauts de Seine, en Seine saint Denis et dans le Val d'Oise en construction et gestion locative, ainsi qu'Expansiel Promotion qui intervient dans toute l'Île de France en accession sociale à la propriété.

### Gouvernance :

Le Conseil d'Administration de Valophis Habitat comprend 27 membres à voix délibérative.

Valophis Habitat est présidé par Monsieur Abraham Johnson

Il est dirigé par Monsieur Patrice Bergougnoux

### Personnel :

Valophis Habitat emploie 795 collaborateurs (au 30 avril 2019), dont :

162 cadres

266 agents de maîtrise

30 employés administratifs

279 gardiens et employés d'immeubles

58 ouvriers

Dont 35 salariés bénéficient du statut de la fonction publique territoriale

### Situation financière :

Valophis Habitat a une situation financière saine.

Le total de son bilan s'élève à 2 568 M€ à fin 2018.

Les principaux indicateurs financiers en 2018 sont les suivants :

Autofinancement : 14,7 M€ ; 7,5% des loyers,

Annuités/loyers : 42,9%,

Coûts de gestion/loyers : 24,6%.

## **1.2 Intérêt d'un rapprochement et d'une fusion**

L'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et Valophis Habitat en leur qualité de bailleurs sociaux remplissent une mission d'intérêt général et mettent en œuvre les politiques locales de l'habitat définies par les élus des collectivités et par les autorités compétentes.

Les deux offices envisagent un projet de fusion par Transmission Universelle de Patrimoine conformément aux dispositions de l'article R421-1 du code de la construction et de l'habitation pour maintenir les services apportés aux locataires, garantir la pérennité de leur action, engager le renouvellement urbain des quartiers, développer la construction de logements, favoriser le parcours résidentiel et réaliser ainsi pleinement l'objet social qui leur est conféré dans le respect des règles applicables.

Dans ce contexte, le projet de rapprochement et de fusion est fondé sur un projet de développement, un processus de rapprochement et sur des principes d'organisation identifiés dans le présent protocole, qui doivent ainsi s'analyser comme une véritable « feuille de route » permettant les décisions qui seront prises dans le respect des intérêts de chacune des parties afin de poursuivre les objectifs visés ci-dessous.

PROJET

## Article 2 Projet de développement

Le développement des activités lié au projet de rapprochement et de fusion de Valophis Habitat et de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges se développera autour de six axes majeurs :

- La rénovation urbaine (ANRU),
- La politique de croissance patrimoniale,
- La réhabilitation du patrimoine,
- La politique de gestion sociale,
- La qualité de service,
- L'innovation sociale.

Ces objectifs sont présentés ci-dessous.

### 2.1. Renouvellement urbain

Le 7 février 2019, le protocole de préfiguration du Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) a été signé par 14 partenaires, dont la Ville de Villeneuve-Saint-Georges, l'Etat, l'ANRU, le Conseil Départemental, L'EPT Grand Orly Seine Bièvre et l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges permettant de réaliser un important programme de rénovation urbaine qui concerne 75% du patrimoine de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges (Quartiers sur le Plateau et le quartier Nord).

Valophis Habitat s'engage dès la signature du présent protocole à apporter son assistance, son expérience et ses compétences à l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges dans l'accompagnement de la mise en œuvre de ce projet urbain. Cette assistance sera apportée durant les années 2019 et 2020 jusqu'à la réalisation du projet de fusion des deux organismes.

Valophis Habitat s'assurera, avec la Ville de Villeneuve-Saint-Georges et l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges, de la faisabilité technique et économique des projets et veillera à l'accompagnement du relogement des locataires avec une maîtrise de l'évolution de leur loyer.

Dans ce cadre, Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges se rapprocheront de la CGLLS, afin d'étudier l'aide financière que la CGLLS pourrait apporter au-delà des concours de l'ANRU, eu égard à la dimension du projet, à ses conséquences financières et aux nouvelles contraintes économiques auxquelles sont soumis les organismes d'HLM.

Afin que le projet de renouvellement urbain puisse être piloté dans les meilleures conditions possibles, notamment en raison de la maîtrise foncière de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges, Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges conviennent, en accord avec la Ville de Villeneuve-Saint-Georges, que Valophis Habitat sera désigné aménageur de la ZAC qui sera créée pour la réalisation de ce projet.

## **2.2. Croissance**

Valophis Habitat s'engage en accord avec la Ville de Villeneuve-Saint-Georges à développer une production de logements permettant le parcours résidentiel des habitants et des salariés des entreprises de Villeneuve-Saint-Georges, ainsi que les relogements liés à l'opération de renouvellement urbain de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges. A cet effet, Valophis s'appuiera sur l'expertise et le savoir faire de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges.

## **2.3. Réhabilitation du patrimoine**

Valophis Habitat s'engage à actualiser le Plan Stratégique pour le Patrimoine de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges en collaboration avec la direction de la maîtrise d'ouvrage de l'OPH.

Le Plan Stratégique de Patrimoine aura notamment pour objectif la réhabilitation thermique des immeubles qui n'ont pas encore été traités.

Le volet financier du Plan Stratégique de Patrimoine sera établi avec l'ensemble des partenaires de Valophis Habitat et de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges.

Comme dans tous ses projets de réhabilitation, Valophis Habitat associera les habitants à sa démarche et consultera les locataires et leurs représentants.

## **2.4. Gestion sociale**

### **2.4.1. Modération des loyers et des charges :**

Valophis Habitat a une politique de modération des loyers et de maîtrise des charges.

- A travers son observatoire des charges, Valophis Habitat recherche la meilleure maîtrise des charges possible,
- Valophis Habitat favorise les mutations vers des logements plus adaptés et en particulier pour les situations de sous-location par la mise en place d'une politique incitative à la mobilité.

### **2.4.2. Prévention des expulsions locatives et accompagnement des locataires :**

Valophis Habitat a pris les dispositions pour détecter dès les premiers impayés les locataires en difficulté.

Son objectif est d'accompagner les locataires dans la recherche des solutions leur permettant de payer leur loyer dans le but d'éviter toute expulsion de locataire de bonne foi.

A cet effet Valophis Habitat prévoit :

- La participation aux réunions sur les impayés, tant au niveau des villes qu'au niveau des agglomérations,
- Le renforcement des liens avec les EDS et le CCAS,
- Le développement permanent du partenariat avec le Département autour des questions liées à la vulnérabilité,
- L'avance de l'APL pour les nouveaux entrants.

Par ailleurs, afin d'améliorer le taux de recouvrement actuellement faible de l'OPH-VSG, ce dernier s'engage à travailler en partenariat avec les services de Valophis pour mettre en œuvre les procédures de Valophis dès la signature du protocole de rapprochement.

### 2.4.3. Attribution des logements

Pour l'attribution des logements de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges, l'objectif de Valophis Habitat sera de répondre aux besoins des demandeurs de la Ville de Villeneuve-Saint-Georges.

A cet effet, Valophis Habitat s'engage à mettre en place une Commission d'Attribution des Logements spécifique pour le patrimoine de Villeneuve-Saint-Georges dont la composition sera fixée de manière paritaire par l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et Valophis Habitat. Elle se réunira pour attribuer les logements situés dans la Commune. Cette commission sera présidée par un membre du Conseil d'Administration de Valophis Habitat représentant la commune de Villeneuve-Saint-Georges.

### 2.4.4. Attribution des baux commerciaux

Toutes les nouvelles attributions de baux commerciaux devront être validées par Mme la Maire de Villeneuve-Saint-Georges, ceci afin de préserver l'équilibre des commerces de proximité dans les quartiers, dans le prolongement de la Convention actuelle entre l'OPH-VSG et la Ville de Villeneuve Saint Georges.

## 2.5. Qualité de service

Valophis Habitat a engagé depuis plusieurs années une démarche de qualité de service dont l'objectif principal est d'améliorer la satisfaction des locataires et de répondre au mieux à leurs attentes.

Pour les locataires de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges, Valophis Habitat s'engage à :

- Maintenir et améliorer le dispositif de traitement des demandes des locataires,
- Maintenir la qualité des interventions des prestataires de service.
- Rencontrer régulièrement les locataires : au moins une réunion par an sur les secteurs de plus de 50 logements.
- Poursuivre les démarches participatives engagées par l'OPH-VSG avec les locataires et les associations locales

Tous les trois ans une enquête de satisfaction est réalisée auprès des locataires pour mesurer les évolutions sur ces différents sujets et identifier les nouvelles préoccupations des habitants.

## 2.6. Gestion de proximité

Valophis Habitat s'engage à mettre en place pour le patrimoine et les locataires de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges la même organisation de proximité que celle qui est en place pour la gestion de son patrimoine.

Une agence dédiée à la gestion du patrimoine de Villeneuve-Saint-Georges sera ainsi mise en place dans les locaux actuels de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges. Elle aura à sa disposition les mêmes moyens et les mêmes outils que l'ensemble des agences de Valophis Habitat.

## **2.7. L'innovation sociale**

Valophis Habitat a mis en place depuis plusieurs années une démarche d'innovation sociale notamment en matière d'accompagnement des locataires en difficulté, d'accessibilité des logements et en faveur de l'emploi et l'insertion.

Dans ce cadre Valophis Habitat s'engage à :

- Adapter les logements aux besoins des personnes âgées et/ou handicapées.
- Connaître et faire connaître le niveau d'accessibilité et d'adaptation du patrimoine,
- Utiliser la clause de l'insertion des marchés comme levier pour l'emploi des publics en difficulté,
- Réaliser des chantiers d'insertion sur les sites où des réhabilitations lourdes seront réalisées,
- Promouvoir les initiatives locales via le « FIL », Fonds d'Initiative Local

PROJET

## **Article 3 Le processus de rapprochement et de fusion**

La procédure de fusion de deux Offices Publics de l'Habitat est régie par les articles L421-7 alinéa 2 et R421-1, III du Code de l'Habitat et de la Construction.

La réalisation du projet de fusion est longue et nécessite l'avis consultatif du comité social et économique de chaque office et la consultation des instances de chaque organisme, une délibération des collectivités de rattachement, l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement et un Arrêté du Préfet.

Ce processus juridique doit être engagé un an avant la réalisation effective de la fusion et réalisé dans un délai maximal de six mois, afin de préparer les aspects opérationnels de la fusion de façon à permettre la réussite et l'aboutissement du projet.

La perspective de réalisation de la fusion est fixée au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Il en découle un calendrier rigoureux entre le 1<sup>er</sup> juin 2019 et le 31 décembre 2020.

### **3.1. L'avis consultatif des Comités Social et Economique**

Les Comités Social et Economique de Valophis Habitat et de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges seront consultés sur le projet de fusion, ses modalités et ses conséquences en juin 2019.

### **3.2. La délibération des Conseils d'Administration**

Les OPH de Villeneuve-Saint-Georges et de Valophis Habitat inscriront à l'ordre du jour de leurs Conseils d'Administration de juin 2019, le projet de protocole. Les Conseils d'Administration délègueront aux Bureaux des Conseil d'Administration l'approbation du protocole après avis du CSE.

En octobre les Conseils d'Administration des deux OPH délibéreront pour approuver le projet de fusion.

### **3.3. La délibération des Collectivités de rattachement**

Au vu des avis des Comités Social et Economique et des Conseils d'Administration, l'EPT et le Conseil Départemental du Val de Marne pourront délibérer sur le projet de fusion courant octobre 2019 et être autorisés à demander la fusion au Préfet de département courant octobre 2019.

### **3.4. L'arrêté du Préfet de Département**

Le Préfet du département dispose d'un délai de 3 mois à compter de la réception des demandes de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et du Conseil Départemental du Val de Marne pour se prononcer sur le projet de fusion avec prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2021, après avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

## Article 4 Préparation de la fusion

### Aspects organisationnels

#### 4.1. Mise en place d'un Comité de Pilotage

Un Comité de Pilotage (COFIL) sera mis en place pour permettre d'aboutir à la fusion envisagée entre l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et Valophis Habitat dans les meilleures conditions possibles. Il sera constitué par des représentants des deux organismes.

Sa composition est la suivante :

- Représentants OPH de Villeneuve-Saint-Georges :
  - Le Directeur Général, Sébastien Jolis
  - L'adjointe au Directeur général, en charge des finances, des marchés et des Ressources humaines, Isabelle Aubenas
  - L'adjoint au Directeur général en charge de la Relation locataires, Patrick Poultier
  - Le(a) Président(e) du Conseil d'Administration ou son représentant, désigné à cet effet
  - Un représentant des locataires
  - Un représentant du Comité Social et Economique
  
- Représentants Valophis Habitat :
  - Le Secrétaire Général, Christian Harcouët
  - Le Directeur Général Adjoint, Farid Bouali
  - Le Directeur des Ressources Humaines, Philippe Dionnet
  - Le Président du Conseil d'Administration ou son représentant, XXXXXXXXX, administrateur désigné à cet effet
  - Un représentant des locataires
  - Un représentant du Comité Social et Economique

Le Comité de Pilotage aura notamment pour mission :

- De s'assurer de la mise en œuvre et de la réalisation des dispositions et des engagements prévus aux points 4.2 à 4.6.
- De définir une organisation cible pour la future structure comme pour sa gouvernance en concertation avec les instances représentatives du personnel de chaque partie.
- De rechercher des solutions aux difficultés techniques qui pourraient être rencontrées.

Le Comité de Pilotage se constitue dès le dernier trimestre 2019 et se réunira chaque mois dès le début de l'année 2020.

## **4.2. Ressources humaines**

L'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et Valophis Habitat s'engagent à ce que l'intégralité des emplois existant au sein des deux structures ainsi que les conditions de rémunération en vigueur soient préservés. L'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et Valophis Habitat s'engagent à ce que l'intégralité des emplois existant au sein des deux structures soit préservée. A cet effet l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et Valophis Habitat examineront en commun les modalités de regroupement des équipes, afin de déployer une organisation permettant à chaque collaborateur de mettre en valeur ses compétences.

Un groupe de travail réunissant les Directions des Ressources Humaines des deux Offices aura pour objectif de diagnostiquer toutes les dimensions du fonctionnement et de l'organisation de chacune des structures, d'identifier les compétences existantes et d'analyser les possibilités, pour la future organisation, de répondre aux aspirations des collaborateurs en matière d'évolution professionnelle.

## **4.3. Systèmes d'information**

Les systèmes d'information mis en place et gérés par Valophis Habitat permettront une intégration de l'ensemble des informations traitées par l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges.

La reprise des données informatiques relatives tant au personnel qu'aux locataires et au patrimoine sera préparée à partir du 1<sup>er</sup> juin 2020, afin que cette reprise soit effective au moment de la fusion des deux organismes.

L'objectif à terme est d'assurer la gestion locative et la gestion comptable des deux organismes sur les systèmes d'information de Valophis Habitat et suivant les mêmes processus.

Les documents numériques seront également repris.

Le réseau de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges sera connecté à celui de Valophis Habitat. Les annuaires d'entreprise seront fusionnés.

Les collaborateurs de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges seront formés aux processus de Valophis Habitat en novembre 2020 puis formés en décembre aux outils et applications numériques mis à leur disposition.

Un groupe de travail réunissant les Directions des Systèmes d'Information des deux Offices aura pour objectif d'identifier tous les points d'ordre matériel et logiciel à traiter préalablement à la fusion.

## **4.4. Gestion locative et patrimoniale, organisation de proximité**

L'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et Valophis Habitat mettront tout en œuvre, afin d'assurer la continuité de la gestion locative de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges.

Ils veilleront en particulier à ce que la fusion des deux Offices n'ait pas d'impact sur les locataires, ces derniers étant intégralement maintenus en place, ce sans augmentation de loyer autre que celle prévue au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

A cet effet, l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et Valophis Habitat se rapprocheront des fournisseurs et des concessionnaires de façon à ce que tous les contrats puissent être repris ou transférés, si cela est nécessaire, pour assurer la continuité du service apporté aux locataires. Les autres contrats seront résiliés automatiquement à la date de prise d'effet de la fusion.

Valophis Habitat s'engage à mettre en place pour le patrimoine et les locataires de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges la même organisation de proximité que celle qui est en place pour la gestion de son patrimoine.

Une agence dédiée à la gestion du patrimoine de Villeneuve-Saint-Georges sera ainsi mise en place dans les locaux actuels de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges. Elle aura à sa disposition les mêmes moyens et les mêmes outils que l'ensemble des agences de Valophis Habitat.

Un groupe de travail réunissant les Directions de la Gestion Locative des deux Offices aura pour objectif d'identifier tous les points liés à la gestion locative à traiter préalablement à la fusion.

#### **4.5. Maîtrise d'ouvrage et rénovation urbaine**

Un groupe de travail réunissant les Directions de la Maîtrise d'Ouvrage des deux Offices aura pour objectif d'identifier tous les dossiers des opérations en cours et en étude, afin d'assurer ensemble leur continuité.

Comme cela a été indiqué au point 2.1. relatif au projet ANRU de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges, Valophis Habitat s'engage dès la signature du présent protocole à apporter son assistance, son expérience et ses compétences à l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges pour la poursuite des opérations en cours que ce soit en construction neuve ou en réhabilitation. Cette assistance sera apportée dès septembre 2019 et durant toute l'année 2020.

Valophis habitat sera ainsi associé à la préparation de la Convention en cours d'élaboration entre la Ville de Villeneuve-Saint-Georges, l'Etat et l'ANRU, et l'ensemble des partenaires.

Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges, comme cela a été indiqué au point 2.1., se rapprocheront de la CGLLS, afin d'étudier l'aide financière que la CGLLS pourrait apporter au-delà des concours de l'ANRU, afin de garantir la faisabilité et la réalisation du projet ANRU de la Ville de Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges se rapprocheront de la CGLLS, afin d'étudier l'aide financière que la CGLLS pourrait apporter au-delà des concours de l'ANRU pour Valophis Habitat.

Enfin, le groupe de travail engagera l'actualisation du Plan stratégique de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges pendant l'année 2020 et préparera son intégration dans le PSP de Valophis Habitat comme cela est envisagé dans l'article 2.3.

#### **4.6 Gestion comptable, financière et fiscale**

La Transmission Universelle de Patrimoine de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges à Valophis Habitat se faisant au 1<sup>er</sup> janvier 2021, un arrêté des comptes des deux organismes sera effectué au 31 décembre 2020 et un bilan d'ouverture consolidé constatant la TUP sera effectué à la date du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Un arrêté provisoire des comptes des deux Offices pourra être réalisé au 30 juin 2020, afin de préparer la TUP.

Un audit comptable de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges sera réalisé par le Commissaire aux comptes de Valophis Habitat en juin 2020, afin d'harmoniser les pratiques comptables des deux Offices avant la fusion.

L'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et Valophis Habitat saisiront les établissements financiers ainsi que les garants, afin que la reprise des emprunts puisse être effective dès le 1<sup>er</sup> janvier 2021. Il en sera de même pour ce qui est du traitement de l'ensemble des flux financiers.

Un groupe de travail réunissant les Directions Financières des deux Offices aura pour objectif d'identifier tous les points d'ordre financier qui seront à traiter.

L'OPH de Villeneuve Saint Georges s'est d'ores et déjà engagé dans une démarche de passage en comptabilité commerciale, pour une prise d'effet au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

#### **4.7 Mise en place de convention de prestations de service réciproques**

Afin de concrétiser les synergies entre les deux offices, une convention de prestation de service réciproque sera mise en place dans tous les domaines visés ci-dessus.

### **Article 5 Clauses générales**

#### **5.1. Date d'entrée en vigueur du protocole**

Le protocole prend effet à compter de sa signature.

#### **5.2. Durée**

Le présent protocole prendra fin à la date d'effet de la fusion soit au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

#### **5.3. Résiliation**

Le présent protocole pourra être résilié par chacun des signataires.

La résiliation sera effectuée par courrier recommandé et prendra effet trois mois après la réception de ce courrier.

#### **5.4. Fin du protocole**

En cas de résiliation du protocole et en cas d'absence de fusion au 1<sup>er</sup> janvier 2021, les parties conviennent de se rapprocher afin d'envisager les suites à réserver au projet de fusion.

Dans ces deux cas et quelque soient les suites données au projet de fusion, l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges s'engage à rembourser les frais engagés par Valophis Habitat dans l'accompagnement de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges pour l'élaboration puis la mise en œuvre du projet ANRU de la Ville de Villeneuve-Saint-Georges.

Fait en deux exemplaires, à .....Le

Le(a) Président(e) de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges	Le Président de Valophis Habitat
Le Directeur Général de l'OPH d Villeneuve-Saint-Georges	Le Directeur Général de Valophis Habitat

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT**  
DE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

ANNEE 2019  
3ème séance

Délibération n° 11

SEANCE du 26 juin 2019

L'an deux mille dix neuf

à 19 h 00

**Objet** : projet de fusion entre Valophis  
Habitat et l'OPH de Villeneuve Saint  
Georges à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Villeneuve Saint-Georges, s'est réuni, à la salle rue Henri Sellier, sous la présidence de son Vice-Président, Monsieur Alexandre BOYER.

**PRESENTS** :

Mmes ALTMAN, DIA, MATHOUT, PAVE, ROYER, , Administratrices  
MM.BAUDIER, CAYRE, DESAUTEL, PILATTE, POIRET, THOMIAS,  
Administrateurs, formant la majorité des administrateurs en exercice.

**ABSENTS**

MMES ALEXANDRE, AUBERT, DINNER, DOUMBIA, ROUSSEL  
MM. ABENA, TMIMI

**Représentés** :

M. BOSSU pouvoir à M. BOYER  
M. BOUYSSOU pouvoir à Mme ALTMAN  
Mme DESNUES pouvoir à M. DESAUTEL  
Mme MACALOU pouvoir à M. BAUDIER  
Mme TOURE pouvoir à M CAYRE  
M. VENTURINI pouvoir à M. PILATTE  
Mme VINET pouvoir à Mme PAVE

**Excusés** :

M. GIMENEZ

**ASSISTAIENT A LA SEANCE** :

M. Sébastien JOLIS, Directeur général  
Mme Isabelle AUBENAS, Adjointe au Directeur général/Marchés publics  
Mme Kimberley CHARLET, Secrétaire de séance  
Mme Carole MAYENAQUIBY, Responsable Finances Comptabilité  
M. Patrick POULTIER, Adjoint au Directeur général/Relation locataires  
Mme Sylviane REINETTE, Responsable Secrétariat général  
Mme Catherine RISCAZZI, Responsable RH

**DIRECTION GENERALE**  
**Délibération n°11 du CA du 26 juin 2019**

**Objet** : Projet de fusion entre Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve Saint Georges à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2021. :

**Madame la Présidente,**  
**EXPOSE,**

Dans le cadre de la loi ELAN qui prévoit l'obligation de regroupement des organismes HLM de moins de 12 000 logements, l'OPH de Villeneuve Saint Georges et Valophis Habitat souhaitent s'engager dans un processus de rapprochement des deux organismes.

Cette démarche traduit la volonté de la Ville de Villeneuve Saint Georges, de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre et du Département du Val de Marne, de répondre le mieux possible aux attentes des locataires en matière de qualité de service, d'entretien des logements, d'amélioration et de rénovation du patrimoine, de restructuration des quartiers dans les opérations ANRU et de développer l'offre globale de logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété neufs.

L'OPH de Villeneuve Saint Georges gère un patrimoine de 2 642 logements sociaux sur la Commune de Villeneuve Saint Georges et réalise en moyenne 50 logements chaque année.

L'OPH de Villeneuve Saint Georges et Valophis Habitat développent des valeurs communes essentielles, à savoir un ancrage territorial fort, l'innovation, une responsabilité sociétale importante, la valorisation des collaborateurs et un grand professionnalisme.

C'est la raison pour laquelle la Ville de Villeneuve Saint Georges, le Conseil Départemental du Val de Marne et l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre souhaitent maintenir et renforcer un outil public du logement à destination des habitants sur la ville de Villeneuve Saint Georges.

Le souhait des deux organismes est d'identifier et de mutualiser les moyens dont ils disposent, afin de leur permettre de remplir au mieux leur mission et d'investir dans les zones dites tendues, c'est-à-dire celles où la demande de logements est la moins bien satisfaite.

Dans cadre du renforcement du logement social sur le territoire du Val de Marne et tout particulièrement sur Villeneuve Saint Georges où la demande y est particulièrement forte, le rapprochement de l'OPH de Villeneuve Saint Georges et de Valophis Habitat aboutira à la fusion des deux organismes au 1<sup>er</sup> janvier 2021. Celle-ci sera réalisée sous la forme d'un transfert universel de patrimoine (TUP) de l'OPH de Villeneuve Saint Georges vers Valophis Habitat.

L'enjeu est pour la Ville, le Territoire et le Département du Val de Marne, de disposer d'un seul pôle dont les moyens auront été mutualisés et à même de contribuer au mieux aux objectifs de production et de réhabilitation de logements ainsi que de renouvellement urbain.

L'effort de production demandé par la Collectivité aux organismes d'HLM, qui en ont la charge, impose en effet à ceux-ci de disposer de capacités techniques, humaines et financières leur permettant à la fois d'y faire face mais aussi d'assurer les réhabilitations et l'entretien courant de leur patrimoine ancien.

Au-delà des enjeux publics et techniques, l'OPH de Villeneuve Saint Georges et Valophis Habitat considèrent que la réussite de leur projet de rapprochement et de fusion est étroitement liée à l'implication de leurs collaborateurs dans ce projet et, de ce fait, à la préservation de l'emploi de tous les salariés des deux offices.

Un protocole préalable à la démarche de fusion a été préparé entre Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve Saint Georges afin de fixer les objectifs du projet de rapprochement, d'identifier et de définir une méthode de travail préalablement à la fusion des deux offices à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2021 et enfin de présenter les axes de développement du futur organisme dans le Département du Val de Marne et la Ville de Villeneuve Saint Georges.

Conformément à la loi, les Comités Economiques et Sociaux des deux organismes seront informés du souhait de rapprochement et de fusion lors de leurs prochaines réunions respectives.

Le protocole dont une version-projet est annexé à la présente note, ne sera présenté pour approbation puis signé qu'après le retour de l'avis consultatif du CSE.

**Après avoir délibéré, le Conseil d'administration,**

**DECIDE**

**(À l'unanimité par 13 voix pour, 0 voix contre, et 6 abstentions) :**

**ARTICLE 1 :**

- **de désigner Madame Sylvie ALTMAN, Administratrice qui participera aux réunions du comité de pilotage entre l'OPH de Villeneuve Saint Georges et Valophis Habitat, comme convenu dans l'article 4.1 du projet de protocole ;**

**ARTICLE 2 :**

- **de déléguer au Bureau du Conseil d'Administration le pouvoir d'approuver, lors de sa première réunion après le retour de l'avis du Comité Economique et Social, le projet de protocole préalable entre Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve Saint Georges pour signature ;**

Puis, lors de sa réunion d'octobre, le Conseil d'Administration de l'OPH-VSG rendra son avis sur le projet de fusion à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2021

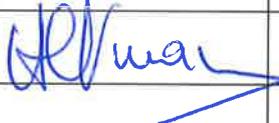
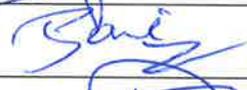
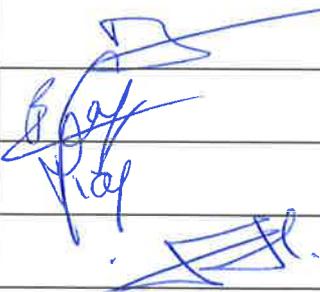
Après l'avis des Conseil d'Administration de Valophis Habitat et de l'OPH de Villeneuve Saint Georges, le projet de fusion pourra alors être soumis à l'approbation des collectivités territoriales de rattachement respectives des deux OPH, le Territoire et le Conseil Départemental du Val de Marne qui solliciteront l'autorisation du Préfet.

A noter que celui-ci ne pourra rendre son accord qu'après l'avis Conseil Régional de l'Habitat.

Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.

**CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 26 JUIN 2019**

DELIBERATION	VOTE			
	Pour	Contre	Abst.	NPPP
Approbation du Compte financier 2018	12	0	7	
Décision définitive de passage en comptabilité commerciale	18	0	1	
Emprunts/Investissement 2019	19	0	0	
Démolition Accueil 1 et Charles Péguy	19	0	0	
Enregistrement de la demande de logement social et gestion du contingent	19	0	0	
Report de la Convention d'utilité sociale	19	0	0	
Abandon du solde définitif de la créance de l'association l'Accueil	19	0	0	
Fixation du ratio pour l'avancement de grade	19	0	0	
Cadre permanent du personnel (promotion)	19	0	0	
Budget 2019 - Modifications de crédits	19	0	0	
Projet de fusion entre Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve Saint Georges	13	0	6	

ADMINISTRATEUR	SIGNATURE	ADMINISTRATEUR	SIGNATURE
ABENA Gabin		GIMENEZ Hervé	
ALEXANDRE Stéphanie		MACALOU Fanta	
ALTMAN Sylvie		MATHOUT Jacqueline	
AUBERT Martine		PILATTE Yanick	
BAUDIER Frédéric		PAVE Murielle	
BOSSU Bernard		POIRET Guillaume	
BOUYSSOU Philippe		ROUSSEL Emilie	
BOYER Alexandre		ROYER Catherine	
CAYRE Pascal		THOMIAS Elie	
DIA Marianne		TMIMI Hocine	
DESAUTEL Martial		TOURE Foune	
DESNUES Jocelyne		VENTURINI Pierre	
DINNER Nathalie		VINET Eliane	
DOUMBIA Mariam			

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT**  
**DE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES**

**EXTRAIT DU REGISTRE  
DES  
DELIBERATIONS DU BUREAU**

ANNEE 2019  
3ème séance

Délibération n° 3

SEANCE du 19 septembre 2019

L'an deux mille dix neuf

à 09 h 00

**Objet** : projet de fusion de l'oph de  
Villeneuve-Saint-Georges et Valophis à  
effet du 1<sup>er</sup> janvier 2021 – Approbation du  
projet de protocole préalable à la fusion  
suite à l'avis favorable du CSE.

Le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de  
Villeneuve Saint-Georges, s'est réuni, au siège de l'OPH.

**PRESENTS** :

MMES TOURET, VINET Administratrices  
MM. BOYER, POIRET, Administrateurs,

**ABSENTS** :

MMES Nathalie DINNER, Jocelyne DESNUES

**Représentés** :

M. CAYRE pouvoir à M. BOYER

**Excusés** :

**ASSISTAIENT A LA SEANCE** :

M. Sébastien JOLIS, Directeur général

**DIRECTION GENERALE**  
**Délibération n° 3 du BCA du 19 septembre 2019**

**Objet : projet de fusion entre l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et VALOPHIS à effet du 1er janvier 2021 -  
Approbation du projet de protocole préalable à la fusion suite à l'avis favorable du CSE de l'OPH-VSG**

**Madame la Présidente,**

**EXPOSE :**

Dans le cadre de la loi ELAN qui prévoit l'obligation de regroupement des organismes HLM de moins de 12 000 logements, l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et Valophis Habitat souhaitent s'engager dans un processus de rapprochement des deux organismes.

Un protocole préalable à la démarche de fusion a été préparé entre Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges afin de fixer les objectifs du projet de rapprochement, d'identifier et de définir une méthode de travail préalablement à la fusion des deux offices à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2021 et enfin de présenter les axes de développement du futur organisme dans le Département du Val de Marne et la Ville de Villeneuve-Saint-Georges.

Ce projet de protocole a été présenté au Conseil d'Administration de l'OPH-VSG du 26 juin dernier, qui a délégué au Bureau du Conseil d'Administration le pouvoir d'approuver, lors de sa première réunion après le retour de l'avis du Comité Economique et Social, le projet de protocole préalable entre Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges pour signature.

En effet, conformément à la loi, le Comité Social et Economique de l'OPH-VSG a été informé fin juin du souhait de rapprochement et de fusion lors de leurs prochaines réunions respectives. Le projet de protocole leur a été présenté.

Le CSE de l'OPH-VSG a rendu un avis favorable lors de sa réunion du 31 juillet.

Puis, lors de sa réunion d'octobre, le Conseil d'Administration de l'OPH-VSG rendra son avis sur le projet de fusion à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Après l'avis des Conseil d'Administration de Valophis Habitat et de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges, le projet de fusion pourra alors être soumis à l'approbation des collectivités territoriales de rattachement respectives des deux OPH, le Territoire Grand Orly Seine Bièvre et le Conseil Départemental du Val de Marne qui solliciteront l'autorisation du Préfet.

A noter que celui-ci ne pourra rendre son accord qu'après l'avis Conseil Régional de l'Habitat.

**Après avoir délibéré, le Bureau,**

**DECIDE**

**(à l'unanimité par 5 voix pour, 0 voix contre, et 0 abstention) :**

**ARTICLE 1 :** d'approuver le projet de protocole préalable à la fusion entre Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et d'autoriser le Directeur Général à le signer.

**Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.**

Envoyé en préfecture le 19/09/2019

Reçu en préfecture le 19/09/2019

Affiché le 19/09/2019

**SLO**

ID : 094-279400139-20190919-BUR20191909\_03-DE

**BUREAU DU 19 SEPTEMBRE 2019**

DELIBERATION	VOTE			
	Pour	Contre	Abst.	NPPP
Effacement de dettes locatives pour deux locataires de l'OPH dans le cadre d'une procédure de redressement personnel	5	/	/	/
Autorisation de signature d'emprunt relatif à la démolition de l'ensemble immobilier Charles Péguy/Accueil	5	/	/	/
Projet de fusion entre l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et Valophis à effet du 1 <sup>er</sup> janvier 2021. Approbation du projet de protocole préalable à la fusion suite à l'avis favorable du CSE de l'OPH.	5	/	/	/

ADMINISTRATEUR	SIGNATURE	ADMINISTRATEUR	SIGNATURE
BOYER Alexandre		POIRET Guillaume	
CAYRE Pascal	Pouvoir A. BOYER	TOURE Foune	
DESNUES Jocelyne		VINET Eliane	
DINNER Nathalie			

## AVIS DU CSE SUR LE PROJET DE PROTOCOLE DE FUSION ENTRE L'OPH DE VILLENEUVE SAINT GEORGES ET VALOPHIS HABITAT

Saisi par la direction de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges lors de sa réunion exceptionnelle du 27 juin 2019 sur le projet de protocole de fusion entre l'OPH et de Valophis Habitat, le CSE de l'OPH DE Villeneuve Saint Georges, après examens et analyse dudit protocole donne les avis et propositions suivants :

- Pour ce qui est du PREAMBULE : Aucune observations notée.

ARTICLE 1 Caractéristiques des Offices, Motifs et buts du rapprochement et de la fusion

- Du Point 1.1 au Point 1.2 : Aucune observation notée.

ARTICLE 2 Projet de développement.

- Point 2.1 Renouvellement Urbain : Rien à dire
- Point 2.2 Croissance
- Point 2.3 Réhabilitation du patrimoine
- Point 2.4 Gestion Sociale
  - Point 2.4.1 Modération des loyers et des charges
  - Point 2.4.2 Prévention des expulsions locatives et accompagnement des locataires
  - Point 2.4.3 Attribution des logements
  - Point 2.4.4 Attribution des baux commerciaux
- Point 2.5 Qualités des services
- Point 2.6 Gestion de proximité :

Le CSE de l'OPH propose que soit ajouté la phrase suivante dans le premier paragraphe : « la même organisation de proximité que celle qui est actuellement en place à Valophis Habitat ».

Ainsi on pourra lire : Valophis s'engage à mettre en place pour le patrimoine et les locataires de l'OPH de Villeneuve Saint Georges la même organisation de proximité que celle qui est actuellement en place à Valophis.

Une agence dédiée à la gestion du patrimoine de Villeneuve Saint Georges sera mise en place, dans les locaux actuels de l'OPH de Villeneuve Saint Georges.

Elle aura à sa disposition les mêmes moyens, les mêmes outils et la même organisation que l'ensemble des agences de Valophis Habitat.

- Point 2.7 L'innovation sociale : rien à dire

ARTICLE 3 : Rien à dire

ARTICLE 4 :

Article 4.2 : Le CSE souhaite mettre en exergue un élément sur la partie sur le personnel. Notamment sur la reprise des collaborateurs et à leur salaire effectif. En effet, les salariés de Valophis et ceux de l'OPH de Villeneuve Saint Georges ne travaillant pas sur la même base hebdomadaire, nous souhaitons faire préciser que : les conditions de rémunération en vigueur soient préservées, mais si les salariés étaient amenés à devoir faire plus que les 36h hebdomadaire en vigueur, les salaires seront revalorisés à la hausse (hausse sur le taux horaire actuel en fonction des heures supplémentaires) ainsi que les différents droits y afférents (CP et RTT).

ARTICLE 5 : Rien à dire

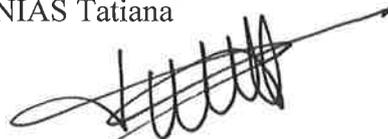
Il en résulte que l'avis du CSE est plutôt positif au regard des éléments apportés mais nous tenons tout de même à préciser qu'il y a le sentiment d'un projet imposé et non d'un travail collectif et concerté avec tous les acteurs concernés.

Cependant l'ensemble des membres du CSE émet un avis favorable sur le Protocole.

Fait à Villeneuve Saint Georges

Le 05/08/2019

DONIAS Tatiana

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'DONIAS Tatiana', written over a horizontal line that extends to the right.

Secrétaire adjointe du CSE

**Objet : Approbation du projet de fusion entre Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve Saint Georges avant délibération de l'EPT12 pour saisine du Préfet**

**Madame la Présidente,**

**EXPOSE :**

Dans le cadre de la loi ELAN qui prévoit l'obligation de regroupement des organismes HLM de moins de 12 000 logements, l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et Valophis Habitat souhaitent s'engager dans un processus de rapprochement des deux organismes.

Un protocole préalable à la démarche de fusion a été préparé entre Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges afin de fixer les objectifs du projet de rapprochement, d'identifier et de définir une méthode de travail préalablement à la fusion des deux offices à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2021 et enfin de présenter les axes de développement du futur organisme dans le Département du Val de Marne et la Ville de Villeneuve-Saint-Georges.

Ce projet de protocole a été présenté au Conseil d'Administration de l'OPH-VSG du 26 juin dernier, qui a délégué au Bureau du Conseil d'Administration le pouvoir d'approuver, lors de sa première réunion après le retour de l'avis du Comité Economique et Social, le projet de protocole préalable entre Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges pour signature.

Le CSE de l'OPH-VSG a rendu un avis favorable lors de sa réunion du 31 juillet.

Puis, le Bureau du Conseil d'Administration du 19 septembre 2019 a approuvé le projet de protocole préalable à la fusion entre Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et a autorisé le Directeur Général à le signer.

Afin que les deux collectivités territoriales de rattachement puissent solliciter l'accord du Préfet, il convient préalablement que les Conseils d'Administration respectifs des deux OPH rendent un avis formel sur le projet de fusion à effet du 1er janvier 2021 entre Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve Saint Georges sous la forme d'un transfert universel de patrimoine (TUP) de l'OPH de Villeneuve Saint Georges vers Valophis Habitat.

Puis, le Conseil Départemental du Val de Marne et l'EPT pourront alors délibérer sur le projet de fusion et saisir conjointement le Préfet dans le courant du dernier trimestre 2019.

Ensuite, le Préfet pourra solliciter l'avis du Conseil Régional de l'Habitat et de l'Hébergement avant de donner son accord sur la fusion à effet du 1er janvier 2021, par arrêté préfectoral.

Conformément au protocole entre Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve Saint Georges, le comité de pilotage se réunira régulièrement, notamment à partir de janvier 2020, pour faire le point sur l'avancement des groupes de travail techniques qui seront mis en place entre les équipes des deux offices pour préparer la fusion :

- Groupe de travail Ressources Humaines,
- Groupe de travail Systèmes d'information
- Groupe de travail Gestion locative et patrimoniale, organisation de proximité
- Groupe de travail Maîtrise d'ouvrage et rénovation urbaine
- Groupe de travail Gestion comptable, financière et fiscale

Afin d'évaluer l'impact financier de l'intégration de l'OPH de Villeneuve Saint Georges, VALOPHIS a réalisé un travail d'agrégation des comptes 2018, ainsi que sur le calcul des différents soldes intermédiaires de gestion.

A noter que l'OPH de Villeneuve Saint Georges, actuellement en comptabilité Publique, passera en comptabilité privée au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

**Après avoir délibéré, le Conseil d'administration,**

**DECIDE**

**(à l'unanimité par voix pour, voix contre, et abstention) :**

ARTICLE 1 : d'émettre un avis favorable au projet de fusion à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2021 entre Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve Saint Georges sous la forme d'un transfert universel de patrimoine (TUP) de l'OPH de Villeneuve Saint Georges vers Valophis Habitat

ARTICLE 2 : d'autoriser le Directeur Général à signer les actes notariés ainsi que toutes pièces permettant de mener à bien la fusion entre Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve Saint Georges sous forme de Transmission Universelle de Patrimoine de l'OPH de Villeneuve Saint Georges vers Valophis Habitat à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2021, après publication de l'arrêté préfectoral du Val de Marne.

**Fait et délibéré les jour, mois et an ci-dessus.**

**Bureau du Conseil d'Administration du 17 septembre 2019**

**Délibération n°2019-09-10**

**Fusion OPH de Villeneuve-Saint-Georges**

**Projet de fusion entre Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges à effet du 1er janvier 2021**

**Approbation du projet de protocole préalable à la fusion suite à l'avis favorable du CSE de Valophis Habitat**

Le Bureau du Conseil d'Administration,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le budget de l'exercice 2019 approuvé par le Conseil d'Administration au cours de sa séance du 20 décembre 2018 ;

Vu la décision du Conseil d'Administration prise au cours de sa séance du 11 janvier 2018 de déléguer au Bureau du Conseil d'Administration ses pouvoirs spécifiés aux 4°, 6°, 7°, 8°, 9° et 11° de l'article R 421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

Ceci exposé, le Directeur Général présente sa note en date du 2 septembre 2019.

Dans le cadre de la loi ELAN qui prévoit l'obligation de regroupement des organismes HLM de moins de 12 000 logements, l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et Valophis Habitat souhaitent s'engager dans un processus de rapprochement des deux organismes.

Un protocole préalable à la démarche de fusion a été préparé entre Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges afin de fixer les objectifs du projet de rapprochement, d'identifier et de définir une méthode de travail préalablement à la fusion des deux offices à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2021 et enfin de présenter les axes de développement du futur organisme dans le Département du Val de Marne et la Ville de Villeneuve-Saint-Georges.

Ce projet de protocole a été présenté au Conseil d'Administration de Valophis Habitat du 20 juin dernier, qui a délégué au Bureau du Conseil d'Administration le pouvoir d'approuver, lors de sa première réunion après le retour de l'avis du Comité Economique et Social, le projet de protocole préalable entre Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges pour signature.

En effet, conformément à la loi, le Comité Social et Economique de Valophis Habitat a été informé fin juin du souhait de rapprochement et de fusion lors de leurs prochaines réunions respectives. Le projet de protocole leur a été présenté.

Le CSE de Valophis Habitat a rendu un avis favorable lors de sa réunion du 30 juillet.

Après approbation du protocole, le Conseil d'Administration de Valophis Habitat, lors de sa réunion d'octobre, rendra son avis sur le projet de fusion à effet du 1<sup>er</sup> janvier 2021.

Après l'avis des Conseil d'Administration de Valophis Habitat et de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges, le projet de fusion pourra alors être soumis à l'approbation des collectivités territoriales de rattachement respectives des deux OPH, le Territoire et le Conseil Départemental du Val de Marne qui solliciteront l'autorisation du Préfet.

A noter que celui-ci ne pourra rendre son accord qu'après l'avis du Conseil Régional de l'Habitat.

Entendu l'exposé de son Président ;

Après en avoir délibéré, à la majorité, approuve le projet de protocole préalable à la fusion entre Valophis Habitat et l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et autorise le Directeur Général à le signer.

Pour copie conforme  
Pour le Directeur Général et par délégation



Christian Harcouët  
Secrétaire Général Groupe

Accusé de réception en préfecture  
094-785769555-20190917-  
BCA170919DEL10-DE  
Date de télétransmission : 17/09/2019  
Date de réception préfecture : 17/09/2019

## **Bureau du Conseil d'Administration du 17 septembre 2019**

L'an deux mille dix-neuf, le dix-sept septembre à neuf heures trente, les membres du Bureau du Conseil d'Administration de Valophis Habitat, Office Public de l'Habitat du Val de Marne, dûment convoqués par le Président par lettre en date du 5 septembre 2019, se sont réunis au siège social de l'Office, 9 route de Choisy à Créteil (94000) :

### **Etaient présents (voix délibérative) :**

- Monsieur Abraham Johnson, Président ;
- Monsieur Didier Guillaume, Vice-Président ;
- Madame Chantal Boucher, Administratrice ;
- Monsieur Mohamed Chikouche, Administrateur.
- Madame Nathalie Dinner, Administratrice ;
- Madame Christine Janodet, Administratrice ;

### **Etaient représentés (voix délibérative) :**

- Monsieur Patrick Douet, Administrateur ;

### **Etaient présents à titre consultatif :**

- Monsieur Patrice Bergognoux, Directeur Général ;
- Monsieur Farid Bouali, Directeur Général Adjoint ;
- Monsieur Christian Harcouët, Secrétaire Général ;
- Madame Béatrice Roulendes, Directrice Générale du GIE Expansiel ;
- Madame Catherine Giner, Directrice Grand Paris, Prospective, Développement et Relations Institutionnelles
- Monsieur Saïd Lebdiri, chargé de missions

### **Assistait également à la séance :**

- Madame Marie Bocquet, secrétaire de séance.



**Procès-verbal du Comité Social et Économique  
Valophis Habitat/Gie Expansiel/Valophis Sarépa  
Mardi 30 juillet 2019**

Présents :

Assistant(s) Employeur :

Patrice BERGOUIGNOUX, Directeur Général  
Christian HARCOUET, Secrétaire Général  
Philippe DIONNET, Directeur des Ressources Humaines

Élus Titulaires présents :

Collège Ouvriers-Employés

Régis JAFFRES

Malika KALAI

Collège Agents de Maîtrise

Mohamed CHEIKH BELLA

Sébastien BLOCH

Sylvie SVIGELJ

Nadia KERMICI

Collège Cadres

Laïla MESKOURI

François GOURHAND

Élus Suppléants :

Collège Ouvriers-Employés

Mohamed ATTOUMANI

Collège Agents de Maîtrise

Fabrice HAMEL

Ludivine BONANNI

Karima TAIBI

Collège Cadres

Alpha N'DIAYE

Représentants syndicaux :

Shéhérazade AIDOU DI, Représentante Syndicale C.G.T  
Stéphanie GASPARD, représentant syndicale UNSA

Assistant(s) Employeur excusé(s)

Farid BOUALI, Directeur Général Adjoint

Élus Titulaires absents excusés :

Collège Ouvriers-Employés

Stéphane PERUEZ

Isabelle MALLEK

Gilbert PIQUENOT

Yannick VERDY

Collège Agents de Maîtrise

Pascal MEURO

Frédéric FOURCAULT

Collège Cadres

Myriam BROUT

Maddy BIFVENU

Élus Suppléants absents excusés

Collège Ouvriers-Employés

Benjamin BLANC

Ludovic AVANESSOFF

Corinne PERRIER

Collège Agents de Maîtrise

Maxime FEDERICI

Fabrice CARPENTIER

Sébastien DEBEHAIGNE

Leyla SLASSI

Aline NIAUDOT

Yannik GUEYDON

Patrick MARZIN

Collège Cadres

Dalila BOUCHERIT

Carmen BENAVENT PETEL

Bruno CARDOSO

Représentants syndicaux absents excusés : Caroline PIERRE, Représentante Syndicale C.F.D.T

Invités :

Amandine RAMDANI

Sabrina MONNY

Laura MACHADO

## Ordre du jour

1. Approbation des PV du CSE du 5 juin et 25 juin 2019
2. Consultation sur le projet de licenciement d'un salarié protégé pour inaptitude d'origine professionnelle (membre titulaire du CSE, membre des commissions Epargne salariale et Protection sociale, représentant salariés au Conseil des Prud'hommes) – Intervention de Philippe Dionnet
3. OPH de Villeneuve Saint-Georges : information-consultation sur le projet de protocole de fusion entre l'OPH de Villeneuve Saint-Georges et Valophis – Intervention de Christian Harcouët
4. Information-consultation sur le projet de déménagement de la DOM d'Orly – Intervention de François Gourhand et Sabrina Monny
5. Information : présentation des comptes et bilan financiers 2018 – Intervention de Christian Harcouët
6. Information sur l'index égalité femmes / hommes – Intervention de Philippe Dionnet et Amandine Ramdani
7. Information: Nouvelles règles de gestion liées au CPF – Intervention de Laura Machado
8. Information : A la suite de la mise en application au 1<sup>er</sup> juillet 2019 du forfait-jours – Intervention de Marina Rusterholtz :
  - Nombre de salariés qui ont opté pour le passage au forfait-jours
  - Précision sur le mode de calcul qui justifie le nombre de jours à travailler sur la période initiale (01/07/2019 au 31/12/2019)
  - Une évolution de l'outil SIRH est-elle envisagée, notamment pour le décompte des jours travaillés. Si oui, sous quel délai ?
  - Précision sur l'articulation entre la période de référence RTT forfait-jour (01/01 au 31/2) et la période de référence des congés payés (01/06 de l'année en cours au 31/05 de l'année suivante)
  - Demande d'éléments complémentaires à intégrer au guide salarié « l'essentiel du forfait-jour pour les salariés ». Mode d'emploi détaillé pour les salariés concernés afin de garantir une meilleure compréhension de l'articulation jours de travail effectués / jours de travail à effectuer
9. Questions diverses

### **3/ OPH de Villeneuve-Saint-Georges : information-consultation sur le projet de protocole de fusion entre l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et Valophis – Intervention de Christian Harcouët**

**Patrice Bergognoux** rappelle que Madame le Maire de Villeneuve-Saint-Georges a fait connaître par courrier son intention de fusionner l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges avec Valophis Habitat.

**Christian Harcouët** rappelle le souhait de pouvoir acter cette fusion avant les élections municipales de mars 2020 pour une fusion au 31 décembre 2020 ; un protocole acte ce projet de fusion. Tous les éléments transmis par l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges à la Direction l'ont été au CSE.

Le conseil d'administration a examiné ce projet de fusion et a donné mandat au bureau pour valider le projet après l'avis du CSE.

**François Gourhand** rappelle que le CSE a demandé à disposer des éléments suivants :

- liste du personnel et organigramme détaillé de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges (comportant la répartition des effectifs par métier) ; cet organigramme a été fourni, mais il comportait certaines inexactitudes ;
- comptes 2018 de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges (fournis) ;
- rapports de la CGLLS ;
- pourcentage de locataires pouvant bénéficier de l'APL ;
- bilan social de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges ;
- accords collectifs d'entreprise.

**Philippe Dionnet** rappelle qu'un lien, actif jusqu'à fin 2019, a été envoyé le 25 juin aux élus du CSE qui permet d'avoir accès à toutes les pièces, notamment les accords d'entreprise et ainsi qu'à celles concernant l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges.

**Christian Harcouët** précise que le SLS est prélevé à 85 % par l'État, soit un solde potentiel de 15 % sur les 2 500 logements du patrimoine de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges. Au vu de leur profil et de leur localisation, le SLS est probablement proche de zéro. Par ailleurs, quel que soit le ratio de locataires pouvant bénéficier de l'APL, la compensation mise en place par la CGLLS ramène la cotisation globale des organismes au même niveau. Ainsi Valophis Habitat a un taux de 37 % (Sarépa de 40 %) et paye une contribution complémentaire au titre de la péréquation entre organismes de façon à compenser ceux dont le pourcentage de locataires bénéficiant de l'APL est supérieur (jusqu'à 80 % principalement en province). C'est pourquoi connaître le pourcentage de locataires de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges présente peu d'intérêt.

**François Gourhand** s'enquiert de l'endettement précis de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges.

**Christian Harcouët** répond de mémoire que l'endettement est d'environ 35 % et les frais de gestion supérieurs à 30 %.

**François Gourhand** s'enquiert de l'état du patrimoine, avec des projets ANRU et la démolition de logements.

**Christian Harcouët** précise que 2 500 logements seront démolis, sur les quartiers au nord, en entrée de ville en venant de Créteil par la N6. Il est prévu de travailler immédiatement avec les équipes de l'OPH de Villeneuve Saint-Georges pour trouver les meilleures solutions de reconstitution de l'offre et la requalification du quartier, le plus possible en amont. D'ailleurs la décision de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges sur une opération de 93 logements en VEFA a été reportée à septembre le temps que les équipes de Valophis l'étudient conjointement. Dans ce cadre une convention de services sera conclue avec facturation effective des prestations par Valophis s'il n'y a pas fusion.

**François Gourhand** s'enquiert du nombre exact de salariés repris, car l'expérience de l'OPH de Bonneuil montre que le nombre de salariés repris est inférieur à celui initialement envisagé.

**Christian Harcouët** répond que ce nombre dépendra de la volonté des salariés au 31 décembre 2020 ; Valophis s'engage pour sa part à reprendre l'ensemble des salariés, qui n'a pas à subir les décisions politiques de l'État liées à la taille des organismes.

**François Gourhand** souhaite que les formations soient anticipées afin que les collègues soient opérationnels sur les logiciels dès le 1<sup>er</sup> janvier 2021.

**Christian Harcouët** pense que former trop à l'avance peut être contre-productif, car il est nécessaire de pratiquer immédiatement après avoir été formé.

**François Gourhand** demande ce qu'il adviendrait en cas de désaccord de la CGLLS sur la neutralisation du déficit prévisionnel découlant du projet ANRU, pour Valophis.

**Christian Harcouët** répond que la CGLLS apportera son concours à la fusion, notamment sur toutes les dépenses qui pourront être engagées dans le processus de rapprochement ; des plafonnements existent au vu de la taille des organismes et des dépenses réelles. Par ailleurs il souhaite solliciter la CGLLS pour aider à l'élaboration du projet ANRU de Villeneuve-Saint-Georges ; ce processus nécessitera du temps et devra être mené en parallèle des discussions sur l'ANRU dans l'objectif que le projet ANRU de Villeneuve-Saint-Georges soit le plus neutre possible pour Valophis Habitat, sans qu'il soit possible de préjuger du résultat.

Ne pas fusionner avec l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges au motif que la CGLLS n'apporte aucune aide ne lui paraît pas une option ; en revanche cela pourrait avoir un impact sur le projet ANRU. Le contenu du projet ANRU est donc plutôt lié à l'aide que la CGLLS pourrait apporter à l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges via Valophis Habitat.

**Fabrice Hamel** demande si la phase de relogement a déjà commencé.

**Christian Harcouët** ne le pense pas, car l'étape actuelle est celle du protocole de préfiguration.

**François Gourhand** s'enquiert de l'état financier de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges.

**Christian Harcouët** confirme que la situation se redresse avec un autofinancement multiplié par quatre entre 2017 et 2018, à un million d'euros ; rapporté au patrimoine, il est supérieur à celui de Valophis Habitat. Les perspectives doivent également être étudiées afin de dresser le bilan le plus global possible, ce qui sera fait. Toutefois, il est clair que l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges n'est pas capable à date de mener le projet ANRU seul, ni techniquement ni économiquement, et il ne faut pas que ce projet pèse sur Valophis Habitat, ce pour quoi l'aide de la CGLS est requise. Il est préférable de se trouver face à un projet à bâtir plutôt que face à un projet complètement abouti qui pourrait ne pas être satisfaisant ; tout est donc ouvert dans le respect des grandes orientations du protocole de préfiguration de l'ANRU, commun à Villeneuve-Saint-Georges et Valenton.

**François Gourhand** relève que le montant des impayés est assez élevé.

**Christian Harcouët** rappelle que l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges est en comptabilité publique, comme l'OPH de Bonneuil l'était. Le travail mené par les équipes de Valophis Habitat sur les impayés en 2018 a permis d'améliorer la situation pour plusieurs raisons : en premier lieu le passage d'une comptabilité publique à une comptabilité commerciale ; en second lieu une forme de rupture de la proximité locale entre les locataires et la gouvernance, les équipes de l'OPH. L'OPH de Villeneuve-Saint-Georges passera en comptabilité commerciale le 1<sup>er</sup> janvier 2020 et il a préconisé que l'expert-comptable de Valophis Habitat en audite les comptes.

**Ludivine Bonanni** demande s'il est prévu une intervention du contentieux et du social avant la fusion effective, notamment sur la gestion des impayés.

**Christian Harcouët** le pense, car plus les sujets sont anticipés, meilleurs sont les résultats. De plus le calendrier est davantage favorable que celui de l'OPH de Bonneuil ; il faudra commencer par le projet ANRU, l'habitation et la construction de logements.

**Sébastien Bloch** relate les problèmes rencontrés par la proximité sur Bonneuil. Ainsi des logements récupérés étaient codifiés en trois pièces, alors que ce sont des quatre pièces et le constat est dressé six mois après la fusion ; des emplacements de parkings manquent et ne sont pas loués, d'où des recettes inférieures. Ces sujets génèrent des difficultés au quotidien pour les équipes en place.

**Christian Harcouët** suggère que les salariés de la proximité, gardiens et RS, fassent l'inventaire dès la reprise pour vérifier que ce qui figure dans les fichiers est conforme à la réalité.

**Laïla Meskouri** demande à descendre au niveau le plus concret possible pour appréhender le plus largement possible et en amont les éventuels problèmes de gestion.

**Christian Harcouët** répond que des groupes de travail seront montés avec l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges. Lui-même animera un groupe-projet constitué entre les directions de Valophis concernées par le sujet ; travailler en mode projet permet de coordonner et de suivre l'avancement des différents sujets. Il propose d'en élargir le périmètre.

**Alpha N'Diaye** demande si l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges a des opérations en cours.

**Christian Harcouët** répond que l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges arrête les réhabilitations de façon à les préparer avec Valophis Habitat et les intégrer au PSP de Valophis.

**Ludivine Bonanni** pense utile de tirer les enseignements au niveau de la gestion locative de la précédente fusion avec l'OPH de Bonneuil, notamment le fait que les quittances de juillet des années précédentes peuvent bloquer des rappels APL et solder des dettes, des décomptes locataires pour les procédures. Elle rejoint M. Bloch sur la nécessité d'anticiper les sujets.

**Christian Harcouët** conclut qu'il faudra renforcer le volet gestion.

**Ludivine Bonanni** ajoute que le sujet des attributions a été compliqué.

**Christian Harcouët** précise qu'il y aura une commission Attributions dédiée à Villeneuve-Saint-Georges pendant quelques années, à l'instar de ce qui a été fait pour Bonneuil.

**François Gourhand** suggère de récupérer les plans notamment des réseaux, car il s'avère que certains font encore défaut sur le patrimoine de l'OPH de Bonneuil.

**Christian Harcouët** n'est pas certain que ces documents existent vraiment ; à défaut il faut les créer, ce qui nécessite que la fusion soit effective.

**François Gourhand** observe que six personnes se sont abstenues.

**Christian Harcouët** répond que les représentants des locataires s'abstiennent par principe pour des raisons relatives à la proximité. Ils perdront leur siège d'administrateur et ils considèrent donc qu'ils perdront leur représentativité au sein du conseil d'administration, même s'ils seront représentés par les administrateurs locataires de Valophis Habitat. Le président a relevé l'absurdité de l'abstention, car ce rapprochement est demandé par l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges, dans le cadre de la loi qui impose un tel regroupement.

**Patrice Bergougnoux** rappelle que les OPH qui n'atteignent pas les 12 000 logements doivent se rapprocher d'autres organismes. Indépendamment de la difficulté de la démarche et qu'il s'agisse de l'OPH de Bonneuil, de Villeneuve-Saint-Georges ou d'autres OPH qui rejoindraient Valophis Habitat, il s'agit d'un enjeu important pour sa pérennité, au-delà du seul accroissement du parc immobilier, car ces fusions permettent d'engranger de l'activité, avec notamment des projets ANRU qui feront travailler les équipes pendant plusieurs années. C'est l'intérêt supérieur de Valophis Habitat que de s'inscrire dans cette démarche, avec prudence au regard des critères financiers et économiques, car il en va de la pérennisation de l'activité et donc de l'entreprise.

**François Gourhand** espère que 100 % du foncier de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges sera récupéré.

**Christian Harcouët** répond que le protocole prévoit que Valophis Habitat sera l'aménageur pour réaliser le projet ANRU comme il l'a toujours été en pareille situation. Le Maire de Villeneuve-Saint-Georges est d'accord sur ce principe.

**François Gourhand** rappelle s'être abstenu sur la fusion avec l'OPH de Bonneuil au motif que Valophis Habitat devait déjà se structurer et être moins fragile financièrement avant de reprendre des organismes plus fragiles. Dans un souci de cohérence, il s'abstiendra au présent vote.

**Patrice Bergougnoux** regrette qu'il ne rejoigne pas la Direction dans ce vote.

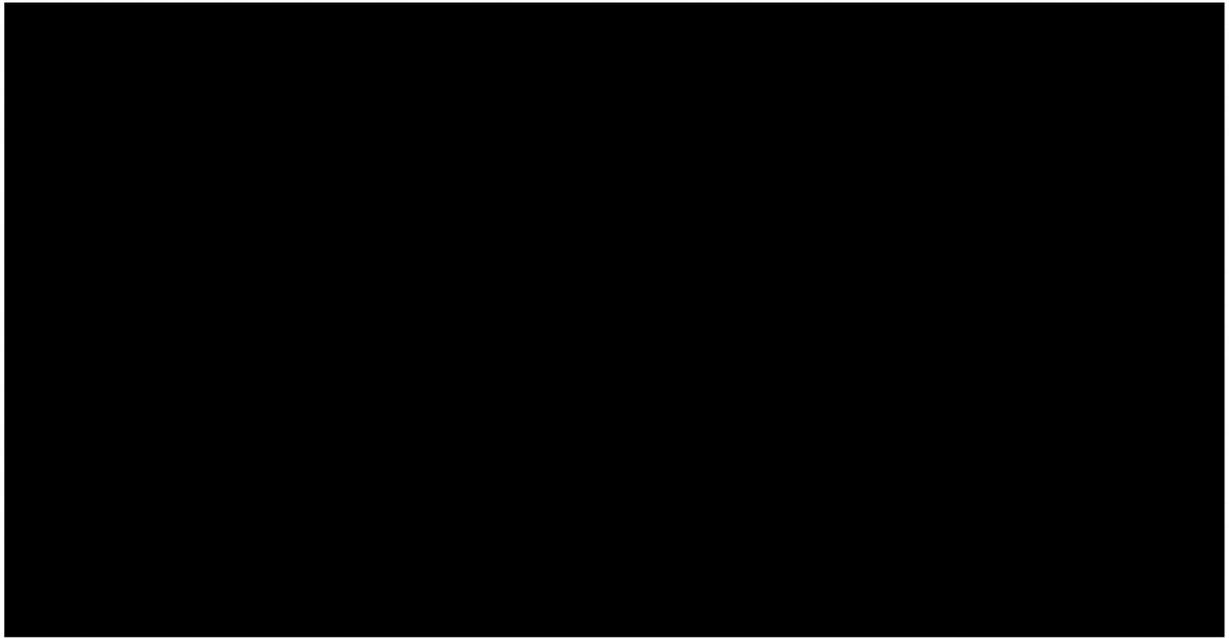
**Christian Harcouët** partage totalement l'analyse de M. Bergounoux sur la stratégie et l'intérêt des regroupements et des rapprochements. Si Valophis Habitat n'intervient pas, d'autres organismes le feront. D'ailleurs CDC Habitat a adopté une démarche proactive auprès des OPH afin qu'ils se transforment en SEM et en prendre le contrôle indirect à travers des pactes d'actionnaires. Enfin à plus long terme, le fait de reprendre des territoires moins favorables permet de recréer les villes et de transformer le paysage ; le bilan de l'action du groupe Valophis à Trappes, à Orly et à Choisy-le-Roi témoigne de l'effet positif pour les habitants.

*Consulté sur le projet de protocole de fusion entre l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges et Valophis, le CSE émet un avis favorable (12 votes favorables et 1 abstention).*

**Mohamed Cheikh Bella** demande à la Direction d'informer régulièrement le CSE de l'avancement de ce projet.

**Christian Harcouët** indique que les conseils d'administration de Valophis Habitat et de l'OPH de Villeneuve-Saint-Georges devront se prononcer en septembre. Ensuite les groupes de travail seront mis en place progressivement ainsi qu'un comité de pilotage. Il informera le CSE au fur et à mesure et il tiendra compte des remarques formulées par les élus sur les difficultés rencontrées par la Proximité pour la constitution des groupes de travail.

*La séance est suspendue à 10h35 et est reprise à 10h45.*



La séance est levée à 16h55.

Le secrétaire du Comité Social et Économique