



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 21 décembre 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2019-12-21_1680

Création d'un nouvel outil local du logement social à
Vitry sur Seine – approbation du principe de
regroupement de l'OPH et de la SEMISE

L'an deux mille dix-neuf, faute de quorum, le conseil territorial légalement convoqué le 17 décembre a été annulé et de nouveau convoqué, le 21 décembre à 9h. Le 21 décembre à 09h10 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 17 décembre 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	M. Boyer	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	Abs		
Orly	M.	ATLAN	Thierry	P		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	P		P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Abs		
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	Abs		
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	Abs		
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Repr.	M. Tmimi	P
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Repr.	M. Segura	P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	P		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	Repr.	M. Marchand	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	P		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Abs		
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Abs		
Rungis	M.	CHARRESSON	Raymond	Abs		
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	Repr.	Mme Baud	P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	P (2)		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	P		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	Repr.	Mme Tordjman	P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	P		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	Repr.	Mme Pescheux	P
l'Hay-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	Abs		
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	Mme Marcheix	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	M. Diguët	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	P		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	Abs		
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	P		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	P		P
Cachan	M.	FOULON	Jacques	P		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	Abs		
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	Abs		
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	Abs		
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	Abs		
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	Repr.	M. Atlan	P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	Abs		
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	Abs		

Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Abs		
Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	P (1)		P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Abs		
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Abs		
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs		
Orly	Mme	JANODET	Christine	Abs		
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	P		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	P		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	Abs		
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	Abs		
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	P		NPPV
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Abs		
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	Repr.	Mme Montoir	NPPV
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	P		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	P		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	Abs		
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	P		NPPV
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	Repr.	M. Leprêtre	P
Morangis	M.	NOURY	Pascal	P		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	Abs		
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Repr.	M. Foulon	P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	Abs		
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Abs		
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	P		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	P		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	P (2)		P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	Abs		
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Repr.	M. Bourjac	P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	Repr.	M. Petetin	P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	Repr.	Mme Taillebois	P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	Abs		
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	P		NPPV
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	P		NPPV
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	P		P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	P		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Abs		
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	Abs		
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Abs		
Villejuif	M.	YEBOUET	Elle	Abs		

(1) A partir délibération n° 1628

(2) A partir délibération n° 1630

Secrétaire de Séance : Monsieur Julien Dumaine

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	Présents	Absents	Absents représentés	Votants
1625 à 1627	25	50	17	42
1628 à 1629	26	49	17	43
1630 à 1744	28	47	17	45

Exposé des motifs

Contexte

Le projet de loi ELAN prévoit un regroupement des organismes d'Habitat à Loyer Modéré (HLM).

S'agissant des OPH, l'actuel article 28 dudit projet de loi prévoit la fusion de ces derniers lorsqu'ils sont situés sur le territoire d'un même EPT.

Ainsi, les 8 OPH, que comprend aujourd'hui l'EPT 12, doivent donc fusionner en un OPH unique rattaché au sein Territoire au 01/01/2021. Le seuil de 12 000 logements a été fixé dans la loi en dessous duquel les OPH doivent fusionner dans un OPH territorial.

S'agissant des SEM agréées logement social, elles sont également concernées par l'obligation de regroupement, à l'exception des SEM dont le chiffre d'affaire moyen sur 3 ans sur l'ensemble de leurs activités est supérieur à 40 millions d'euros. Compte-tenu de ce contexte réglementaire et au regard du chiffre d'affaire de la SEMISE inférieur à 30 millions, celle-ci devrait faire évoluer sa gouvernance pour faire partie d'un ensemble générant plus de 40 millions de chiffre d'affaire.

I. Création d'un nouvel outil de proximité au service du logement social vitriot

Dans ce contexte législatif nouveau imposant la fusion des structures communales du logement social, **préserver un outil communal de proximité au service des vitriots devient une nécessité**, contre la logique de fusion et d'éloignement des décisions dans ce domaine du logement social.

Après ce que les vitriots ont exprimé dans le cadre de la démarche « Imagine Vitry », et en lien avec l'histoire de la ville – attachée, de longue date, à apporter une réponse aux besoins en logement des plus modestes - la création d'un nouvel outil local peut permettre d'apporter **une réponse aux besoins de proximité**, tant en termes de **gestion de patrimoine**, que d'**attribution** ou de **mise en œuvre des projets locaux** (constructions neuves, projet de renouvellement urbain...).

La création de ce nouvel outil, regroupant les deux bailleurs historiquement présents sur le territoire vitriot (1919 pour l'OPH et 1961 pour la SEMISE), et **dont la ville serait l'actionnaire majoritaire**, permet de **disposer d'un unique opérateur local, expérimenté et dédié au logement social et ainsi de préserver un outil de proximité au service de tous les habitants**, pour continuer à apporter une réponse de qualité, tant en termes de gestion de patrimoine, que d'attribution ou de mise en œuvre des projets locaux (constructions neuves, projet de renouvellement urbain...).

Ce regroupement constituerait ainsi un nouvel outil de 9.000 logements locatifs sociaux atteignant un chiffre d'affaires total de l'entité regroupée supérieur à 40 M€, remplissant ainsi l'exception à l'obligation de regroupement des SEM.

a) Description de la fusion

Dès lors, le choix de la SEM comme structure accueillante du regroupement permettrait de maintenir un outil vitriot de logement social indépendant car elle n'aurait pas, en l'état actuel des textes et de leur interprétation, l'obligation de se regrouper avec d'autres organismes de logement social.

Le regroupement projeté pourrait être juridiquement réalisé courant 2020 et reposerait sur le **principe d'une absorption par voie de fusion de l'OPH par la SEM**, ainsi que l'autorisent désormais les dispositions de l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation.

La SEM se verrait ainsi transférer, par application des dispositions précitées, l'intégralité du patrimoine et des obligations de l'OPH, auquel elle succèderait, reprenant ainsi la totalité de ses engagements et missions de service public et d'intérêt général.

En rémunération de cette fusion et donc de l'actif net apporté, il sera émis par la SEM des actions nouvelles ; ces dernières seront remises à l'EPT, actuel établissement public de coopération intercommunale de rattachement de l'OPH.

Au terme de l'opération, l'OPH se trouverait dissous sans liquidation et l'ensemble de son patrimoine sera transmis par voie de transmission universelle du patrimoine à la SEM.

b) Le calendrier de réalisation de l'opération de regroupement projetée

Rétrospectivement, les organismes HLM ont déjà procédé aux étapes suivantes :

- Le Conseil d'administration de l'OPH a, par une délibération du 20 décembre 2018, approuvé la démarche de création d'un outil commun constitué de l'OPH et de la SEMISE ;
- Un travail important d'étude et de préfiguration du nouvel organisme regroupant les moyens et les énergies de chacun des organismes a été réalisé au cours de l'année 2019 ;
- Une information-consultation du Conseil Social et Economique ("CSE") de l'OPH et de la SEMISE a été initiée le 8 octobre 2019, lesdits CSE ayant émis des avis favorables au projet présenté.

Il convient enfin de relever qu'une présentation de l'opération de regroupement a été réalisée auprès de la CGLLS, qui a manifesté son intérêt pour le regroupement des deux outils ; regroupement qui avait d'ailleurs été suggéré lors des récents contrôles Miilos de chacun des organismes. La CGLLS serait ainsi favorable à soutenir cette opération et l'organisme regroupé, au regard du nécessaire accompagnement de cet organisme pour la parfaite réalisation des projets de rénovation urbaine portés par la Ville.

L'obligation de regroupement imposée par la loi ELAN prenant effet au 1^{er} janvier 2021 tant pour l'OPH que pour la SEMISE, il est envisagé, sous réserve de l'accord de l'EPT - établissement public de coopération intercommunale de rattachement de l'OPH - et de la Ville - actionnaire public majoritaire de la SEMISE - d'engager l'opération de fusion afin que celle-ci puisse être juridiquement réalisée **au plus tard le 31 décembre 2020**.

Cette opération de fusion nécessitera en outre l'accord des prêteurs et garants des deux organismes ainsi qu'une approbation de l'Etat.

Pour réaliser cette opération dans les conditions les plus optimales, notamment en termes de charge de travail pour les équipes financières des deux organismes, le projet de traité de fusion devrait être signé au plus tard **le 30 juin 2020**.

II. Opérations à réaliser concernant la participation de l'EPT dans la SEM post fusion

Ce regroupement conduirait, selon les projections post-fusion réalisées à ce jour sur la base des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2018, à une **détention quasi exclusive du capital social de la SEM par des actionnaires publics** et en particulier par l'EPT (61,45%) et la Ville (31,61%). Cette détention capitalistique par des actionnaires publics contreviendrait aux dispositions de l'article L. 1522-2 du Code général des collectivités territoriales. A la suite de cette fusion, il conviendra donc de **réaliser de nouvelles opérations concernant la participation de l'EPT au capital de la SEM**.

Ces opérations sont les suivantes :

a) Réduction de capital par voie d'annulation d'actions détenues par l'EPT aux fins de reconstitution des subventions d'investissement dans les capitaux propres de la SEM

L'OPH se trouverait, au terme de l'opération, dissous sans liquidation et l'ensemble de son patrimoine sera transmis par voie de transmission universelle du patrimoine à la SEM. En rémunération de cette fusion et donc de l'actif net apporté, il sera émis par la SEM des actions nouvelles, qui seront remises à l'EPT. Ainsi, sur la base des comptes arrêtés au 31 décembre 2018, une telle opération se traduirait par un apport par l'OPH d'un actif net comptable de 115 M€.

Sur ces 115 M€, il conviendrait de procéder immédiatement à une réduction de capital de 63,7 M€ afin de reconstituer au bilan de la SEM les subventions d'investissement transmises par l'OPH, réduction de capital qui serait intégralement supportée par l'EPT par voie d'annulation d'une partie des actions remises en rémunération de la fusion.

b) Le rétablissement de l'équilibre capitalistique de la SEM et l'animation de la gouvernance du nouvel outil par la Ville de Vitry-sur-Seine

Il apparaît par ailleurs surtout nécessaire que la SEM soit soutenue pour réaliser son plan stratégique patrimonial (PSP) et notamment les opérations ANRU envisagées. Dès lors, **la Ville de Vitry-sur-Seine apporterait son soutien financier à la SEM en souscrivant à une augmentation de capital, ce qui diluerait nécessairement la détention capitalistique de l'EPT.**

Corrélativement, il serait proposé à l'EPT de consentir à un opérateur privé un prêt de consommation d'actions, de sorte que le capital de la SEM resterait bien détenu dans les limites prévues par le Code général des collectivités territoriales et que la Ville en reste l'actionnaire public majoritaire.

En conséquence et immédiatement après la réalisation de la fusion, il conviendra que ce rééquilibrage capitalistique soit opéré.

A terme, la Ville de Vitry-sur-Seine souhaite exercer la gouvernance et l'animation de ce nouvel outil local dédié au logement social à même de satisfaire les importants projets de rénovation urbaine en cours d'engagement par les deux organismes actuels.

c) Le sort des personnels dans l'opération de regroupement

A ce titre et afin de permettre la réussite de l'opération, les personnels seront transférés dans l'organisme regroupé et ont ainsi été informés, lors de l'information-consultation des CSE de l'OPH et de la SEMISE du 8 octobre 2019, des modalités de ce transfert ; étant précisé que :

- Pour les personnels salariés de droit privé, leurs contrats de travail seront intégralement transférés, en application des dispositions de l'article L.1224-1 du Code du travail ;
- Pour les personnels de droit public, il sera proposé à ces fonctionnaires d'être mutés à l'EPT qui créerait les postes à cet effet, afin d'être ensuite détachés auprès de la SEM, leur permettant de bénéficier de contrats de travail tout en conservant leur statut.

En conséquence, il est demandé à l'EPT :

- d'approuver le principe du regroupement de l'OPH de VITRY-SUR-SEINE avec la SEMISE, fusion qui serait réalisée en application des dispositions de l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- de prendre acte des dispositions spécifiques qui seront reprises au projet de traité de fusion, établissant que :
 - lui seront remis, en rémunération de la fusion, et sous réserve de la validation du commissaire aux apports à la fusion désigné par le Président du Tribunal de commerce de Créteil, des actions nouvelles dont le nombre sera établi par l'application des dispositions de l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
 - l'EPT consentira expressément à la réduction du capital de la SEMISE après réalisation de la fusion qu'il supportera intégralement, par voie d'annulation d'une partie de ces actions, afin de permettre à la SEMISE de reconstituer dans ses capitaux propres les subventions d'investissement que l'OPH a perçues, reconstitution rendue nécessaire par l'opération de fusion ;
- de consentir un prêt de consommation d'actions à des investisseurs privés au plus tard le 1er janvier 2021 aux fins de respecter les dispositions du Code général des collectivités territoriales et de conclure tout pacte d'actionnaires avec la Ville de Vitry-sur-Seine concernant la gouvernance du nouvel outil.
- de prendre acte de ce que la création des emplois nécessaires à la conservation des fonctionnaires lui sera prochainement soumis, étant précisé que l'emploi sera assuré par la SEM.

DELIBERATION

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 et notamment les nouvelles dispositions de son article 83,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

Vu le code de la construction et de l'habitation et notamment son article L. 411-2-2,

Vu le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 5219-5,

Vu la délibération n°3 du 28 novembre 2019 du conseil d'administration de l'OPH de Vitry-sur-Seine approuvant le principe de rapprochement de l'OPH avec la SEMISE ;

Vu la délibération n°2 du 18 novembre 2019 du conseil d'administration de l'OPH de la SEMISE approuvant le principe de rapprochement de l'OPH avec la SEMISE ;

Vu l'avis favorable du 8 novembre 2019 du Comité Social et Economique de l'OPH de Vitry-sur-Seine sur le principe de fusion,

Vu l'avis favorable du 8 novembre 2019 du Comité Social et Economique de la SEMISE sur le principe de fusion.

Considérant que le Conseil d'administration de l'OPH de Vitry-sur-Seine a décidé de mener une réflexion sur son évolution rendue nécessaire par la loi ELAN du 23 novembre 2018 ;

Considérant que l'OPH de Vitry-sur-Seine est concerné, d'une part, par l'obligation de regroupement des offices publics de l'habitat rattachés à une même collectivité de rattachement et, d'autre part, par l'obligation de regroupement des organismes de logement social car il gère moins de 12.000 logements ;

Considérant que la SEMISE est concernée également par l'obligation de regroupement car elle gère moins de 12.000 logements ;

Considérant que le choix de la SEM comme structure d'accueil du regroupement repose sur la création d'un nouvel outil de 9.000 logements locatifs sociaux atteignant un chiffre d'affaires total de l'entité regroupée supérieur à 40 M€ sur trois ans, remplissant ainsi l'exception à l'obligation de regroupement des SEM ;

Considérant que le regroupement projeté reposerait sur le principe d'une absorption par voie de fusion de l'OPH de Vitry-sur-Seine par la SEMISE ;

Considérant que la SEMISE se verrait ainsi transférer l'intégralité du patrimoine et des obligations de l'OPH de Vitry-sur-Seine, auquel elle succéderait, reprenant ainsi la totalité de ses engagements et missions de service public et d'intérêt général ;

Considérant qu'en contrepartie de l'actif net apporté par l'OPH de Vitry-sur-Seine, il sera émis par la SEMISE des actions nouvelles qui seront remises à l'actuel établissement public de rattachement de l'OPH ;

Considérant que ce regroupement conduirait à une détention quasi exclusive du capital social de la SEMISE par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et la Ville de Vitry-sur-Seine, rendant nécessaire d'une part, une réduction de capital par voie d'annulation d'actions détenues par l'EPT aux fins de reconstitution des subventions d'investissement dans les capitaux propres de la SEMISE et, d'autre part, un rééquilibrage du capital social de la SEMISE résultant de la souscription par la Ville d'une augmentation de capital d'un minimum de 6 M€ au nominal et de la conclusion par l'EPT d'un prêt de consommation d'actions à un opérateur privé ;

Considérant que ces opérations post-fusion concomitantes permettront de satisfaire les conditions de détention capitalistique par des actionnaires publics et de rendre la Ville de Vitry-sur-Seine actionnaire public majoritaire ;

Considérant enfin que les personnels seront transférés dans l'organisme regroupé et ont ainsi été informés, lors de l'information-consultation des CSE de l'OPH et de la SEMISE du 8 octobre 2019, des modalités de ce transfert ;

Sur proposition de Monsieur le Maire de Vitry-sur-Seine ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Approuve le principe du regroupement de l'OPH de Vitry-sur-Seine avec la SEMISE, fusion qui serait réalisée en application des dispositions de l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation.

2. Prend acte des dispositions spécifiques qui seront reprises au projet de traité de fusion, établissant que :
 - lui seront remis, en rémunération de la fusion, et sous réserve de la validation du commissaire aux apports à la fusion désigné par le Président du Tribunal de commerce de CRETEIL, des actions nouvelles dont le nombre sera établi par l'application des dispositions de l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
 - l'EPT consentira expressément à la réduction du capital de la SEMISE après réalisation de la fusion qu'il supportera intégralement, par voie d'annulation d'une partie de ces actions, afin de permettre à la SEMISE de reconstituer dans ses capitaux propres les subventions d'investissement que l'OPH a perçues, reconstitution rendue nécessaire par l'opération de fusion ;
3. Approuve le principe d'un prêt de consommation d'actions à des investisseurs privés au plus tard le 1^{er} janvier 2021 aux fins de respecter les dispositions du Code général des collectivités territoriales et de conclure tout pacte d'actionnaires avec la Ville de Vitry-sur-Seine concernant la gouvernance du nouvel outil
4. Prend acte de la création des emplois nécessaires à la conservation des fonctionnaires lui sera prochainement soumis, étant précisé que l'emploi sera assuré par la SEMISE
5. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Pour : 40 - Ne prend pas part au vote 5

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture et publiée le 27 décembre 2019



A Vitry-sur Seine, le 26 décembre 2019
Le Président

Michel LEPRETRE

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

Conseil d'Administration du 18 novembre 2019
DELIBERATION N° 2

Objet : Rapprochement SEMISE / OPH

M. le Président expose :

- Vu la note de présentation de l'opération de rapprochement de l'OPH avec la SEMISE

Le Conseil d'Administration étant régulièrement constitué :

Article 1 :

- APPROUVE le principe de l'opération de rapprochement de l'OPH de VITRY-SUR-SEINE par la SEMISE, en application des dispositions de l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation tel que modifié par l'article 83 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN;

Article 2 :

- AUTORISE la poursuite des études et travaux préparatoires à l'éventuelle réalisation d'une telle opération;

Article 3 :

- AUTORISE la Directrice Générale à entamer toutes démarches nécessaires à la préparation de cette opération et, plus particulièrement, à requérir, conjointement avec l'OPH de VITRY-SUR-SEINE, la nomination d'un commissaire aux apports et à la fusion auprès de la Présidence du Tribunal de Commerce de CRETEIL ;

Article 4 :

- AUTORISE la Directrice Générale à solliciter l'accord de la Ville de VITRY-SUR-SEINE ainsi que de l'EPT GRAND ORLY SEINE BIEVRE sur le principe de l'opération.

Le Président
Michel LEPRETRE

L'Administrateur (trice)
Sylvie MONTAIGNE

Transmise en préfecture le

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE VITRY SUR SEINE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE du 28 novembre 2019

Délibération n° 2019 11 28 03

Le rapprochement OPH/SEMISE

Le Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de Vitry-sur-Seine, dûment convoqué le 8 novembre 2019 s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Hocine TMIMI,

	Présent	Excusé	Absent	A donné pouvoir à Mme ou Mr
Monsieur Pierre BELL-LLOCH	x			
Monsieur Patrick BELLOQ	x			
Monsieur Philippe BOUYSSOU		x		M. LEPRETRE
Monsieur Lucien DESCHAMPS	x			
Monsieur Gérard DESPIERRE	x			
Madame Nathalie DINNER		x		M. TMIMI
Monsieur Daniel DUPONT	x			
Monsieur Djamel HAMANI		x		MME MONTOIR
Madame Rita JANOT	x			
Monsieur Aurélien JULIEN		x		M. BELLOQ
Monsieur Guy LABERTIT	x			
Monsieur Michel LEPRÊTRE	x			
Monsieur Francis LESPINASSE			x	
Madame Isabelle LORAND	x			
Madame Claude MACHU	x			
Madame Michèle MATTESCO	x			
Monsieur Hedi M'HALLAH	x			
Monsieur Jean Pierre MOINEAU	x			
Monsieur Sylvie MONTOIR	x			
Madame Rose Marie PESCI	x			
Madame Sarah TAILLEBOIS		x		M. LABERTIT
Monsieur Hocine TMIMI	x			
Madame Françoise TRUFFY	x			
Le Commissaire du Gouvernement			x	
Madame Fabienne ASDRUBAL pour le CSE	x			

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

Assistaient également à la séance : M. Thierry ROSSET
M. Marc MENIER
M. Franck CAUCHETEUX
M. Olivier DAZIN
Mme Martine GUILLOUX
Mme Marion RENAUD

Directeur Général
Directeur Général des Services Techniques
Directeur des ressources humaines
Directeur du développement
Directrice des relations locatives et du patrimoine
Directrice du service juridique

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

02 DEC. 2019

Publié ou notifié le

Le Président de l'Office

P.Pon Le Directeur Général de l'Office



Conseil d'administration Le rapprochement OPH / SEMISE	Conseil d'administration du 28 novembre 2019 Délibération n° 2019 11 28 03
---	--

Le Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de VITRY SUR SEINE,

Après avoir entendu l'exposé de son Président,

VU La loi n°2018-1221 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, le Conseil d'administration a décidé de mener une réflexion quant à l'avenir de l'Office Public de l'Habitat de VITRY-SUR-SEINE, dont la collectivité de rattachement est l'Etablissement Public Territorial GRAND-ORLY SEINE BIEVRE.

CONSIDERANT La demande du Maire de Vitry sur Seine à ce que les deux principaux bailleurs présents sur sa commune puissent se regrouper afin de conserver un outil local du logement social.

CONSIDERANT Les débats ayant eu lieu au sein du Conseil d'administration depuis le 20 décembre 2018.

CONSIDERANT La délibération n° 2018 12 20 10 du Conseil du 20 décembre 2018 autorisant le Directeur général à travailler au rapprochement entre l'OPH de Vitry sur Seine et la Semise.

CONSIDERANT Le résultat du vote
Administrateurs présents ou représentés : 22
Contre : 4 (M. DESCHAMPS / M. M'HALLAH / MME PESCI / MME JANOT)
Abstention : 1 (MME MATTESCO)
Ne prend pas part au vote : 1 (M. DESPIERRE)
Pour : 16

DELIBERE

ARTICLE 1 : **APPROUVE** Le principe de l'opération de rapprochement de l'OPH de VITRY-SUR-SEINE par la SEMISE, en application des dispositions de l'article L.411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation tel que modifié par l'article 83 de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN,

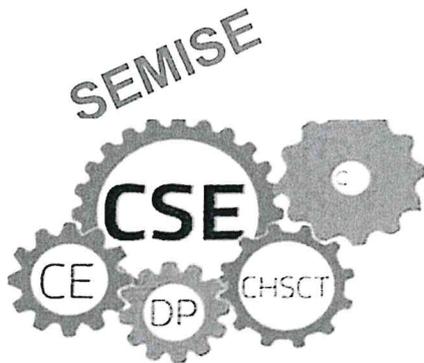
ARTICLE 2 : **AUTORISE** La poursuite des études et travaux préparatoires à l'éventuelle réalisation d'une telle opération,

- ARTICLE 3 :** **AUTORISE** Le Directeur Général à entamer toutes démarches nécessaires à la préparation de cette opération et, plus particulièrement, à requérir, conjointement avec la SEMISE, la nomination d'un commissaire aux apports et à la fusion auprès de la Présidence du Tribunal de Commerce de CRETEIL ;
- ARTICLE 3 :** **AUTORISE** Le Directeur Général à solliciter l'accord de l'EPT GRAND-ORLY SEINE BIEVRE sur le principe de l'opération.

Pour extrait certifié conforme
Le Président de l'Office
Hocine TMIAM



[Signature]
POUR AMPLIATION
Le Directeur Général de l'Office
T. ROSSET



Comité Social Économique

Madame Nathalie BOURGEOIS
Directrice Générale
Société SEMISE
12, Allée du Petit Tonneau
94408 Vitry-sur-Seine Cedex

A Vitry-Sur- Seine, le 08/11/2019

Objet : Avis du CSE sur le projet de fusion entre la SEMISE et L'OPH de Vitry-Sur-Seine

Madame La Directrice Générale,

À la suite du CSE extraordinaire du 08 octobre 2019 et comme convenu, vous trouverez dans ce courrier notre avis sur le projet à venir.

D'une part, nous vous informons que le CSE de la SEMISE émet un avis favorable sur le principe de création d'un outil commun entre l'OPH de Vitry-Sur-Seine et la SEMISE mais nous émettons des réserves.

D'autre part, nous tenons à préciser que nous serons très vigilants notamment, sur un des points stipulés dans le document, à savoir, le maintien de la totalité des effectifs avec l'élaboration d'une clause de garantie d'emplois.

De plus, tout changement de poste devra être accepté et accompagné.

Le CSE restera bien évidemment en alerte sur la non-dégradation des conditions de travail à la suite de cette fusion.

Nous profitons de cet échange pour vous alerter sur certaines craintes du personnel ou remarques sur des points à mettre en œuvre voire des explications à donner aux salariés, à savoir :

- Réflexion sur un plan B au cas où le projet présenté n'a pas les accords définitifs des différentes instances (Préfet, EPT, Ville).
- La passation des actions de l'EPT à la future SEM.
- Situation financière des 2 organismes avec NPNRU.
- Durée du nouvel accord CGLLS.
- Maintien des avantages contractuels.
- Maintien des usages.
- Harmonisation des salaires et des missions à poste équivalent.
- Précision sur les nouveaux contrats.
- Que se passe-t-il si un collaborateur refuse un changement de poste ?

- Intervention des services RH pour réponses aux interrogations liés aux contrats ou rémunération...
- Modalités des élections complémentaires.
- Elaboration d'un retro planning.

Afin d'harmoniser nos connaissances sur ce projet, de pouvoir dialoguer d'une seule voix, et de développer un peu plus dans le détail nos questionnements, nous sollicitons une rencontre commune entre les deux directions et les CSE respectifs.

En effet, il reste en plus des sujets ci-dessus plusieurs points à affiner :

- Fiches de poste,
- Formations,
- Organigramme,
- Horaires,
- Lieux de travail,
- Maintien du treizième mois en l'état (Contractuel),
- Mutuelle – Prise en charge à 100%.

Cette liste n'est pas exhaustive.

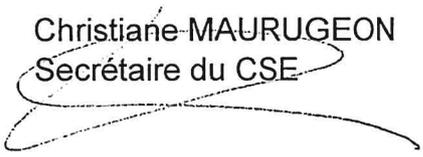
Vos réponses nous serviront afin de faire le lien avec nos collaborateurs et travailler sur de nouveaux accords communs.

Dans l'attente d'une date de rencontre pour aborder tous ces points,

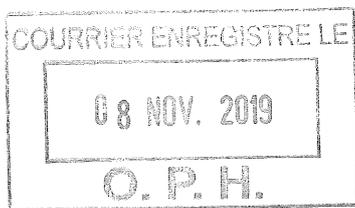
Nous vous prions d'agréer, Madame La Directrice, l'expression de nos salutations distinguées.

Les Membres du CSE.

Christiane MAURUGEON
Secrétaire du CSE



CSE OPH de VITRY



Monsieur Thierry ROSSET
Directeur Général de l'OPH de VITRY
4 rue de Burnley – BP 98
94400 VITRY SUR SEINE

A Vitry sur Seine, le 8 novembre 2019

Objet : Avis du CSE sur le projet de fusion entre l'OPH de Vitry sur Seine et la SEMISE

Monsieur Le Directeur Général,

À la suite du CSE extraordinaire du 08 octobre 2019 et comme convenu vous trouverez dans ce courrier notre avis sur le projet d'un outil commun à venir.

D'une part, nous vous informons que le CSE de l'OPH de VITRY SUR SEINE émet un avis favorable sur le principe de création d'un outil commun entre l'OPH de VITRY SUR SEINE et la SEMISE.

D'autre part, nous tenons à préciser que nous émettons des réserves et que nous serons très vigilants notamment, sur un des points stipulés dans le document au sujet du maintien des effectifs des deux entreprises.

Nonobstant, ce projet devra se faire avec l'ensemble des agents et collaborateurs des deux entreprises.

Tout changement de poste devra être accompagné et nous souhaitons la garantie que le projet se fera sans disparition d'emploi et sans la diminution du salaire net.

Le CSE restera en alerte sur la non-dégradation des conditions de travail de l'ensemble des salariés à la suite de cette fusion.

Nous profitons de cet échange pour vous alerter sur certaines craintes du personnel ou remarques sur des points à mettre en œuvre voire des explications à donner aux salariés, à savoir :

- Une intervention des Ressources Humaines auprès des salariés « fonctionnaires » pour expliquer les conditions du « détachement », les modalités de renouvellement, le déroulement de carrière et ce qui en découle.

- Une présentation d'une fiche de paie fictive en comparaison avec une fiche de paie réelle pour les salariés « fonctionnaires ».
- Est-il prévu une (re)classification des emplois ?
- Une harmonisation et une revalorisation salariale dans un même service et des missions à poste équivalent.

- Précision sur les nouveaux contrats de travail (durée du temps de travail, nombre de jours de congé...)
- Au 1^{er} janvier 2021, les salariés de la future SEM seront-ils sur un fonctionnement des accords collectifs différents (anciennement OPH et anciennement SEMISE) ?
- Que se passe-t-il si un collaborateur refuse un changement de poste ?
- Intervention des services des Ressources Humaines pour répondre aux interrogations liées aux contrats de travail ^{et}/_{ou} à la rémunération...
- Les accords collectifs seront-ils travaillés expressément dans la future SEM pour uniformiser les droits de l'ensemble des salariés ?
- Quelle stratégie d'entreprise sera retenue au 1^{er} janvier 2021 avec les salariés qui n'auront pas la même prime annuelle ? (13^{ème} mois pour les anciens salariés de la SEMISE ? et prime équivalente au SMIC pour les anciens salariés de l'OPH ?)
- La passation des actions de l'EPT à la future SEM.
- La durée du nouvel accord CGLLS.
- Une réflexion sur un plan B au cas où, le projet présenté n'a pas les accords définitifs des différentes instances (Préfet, EPT, Ville).
- Situation financière (viabilité) des deux organismes avec NPNRU.
- La situation du Comité Social Economique (CSE) : une réélection pour représenter de manière équitable l'ensemble des salariés des deux anciennes entreprises.

Afin d'harmoniser nos connaissances sur ce projet, de pouvoir dialoguer d'une seule voix, et de développer un peu plus dans le détail nos questionnements, nous sollicitons une rencontre commune entre les deux directions et les CSE respectifs.

En effet, il reste en plus des sujets ci-dessus plusieurs points à affiner en particulier :

- Fiches de poste,
- Formations,
- Organigramme,
- Horaires,
- Lieux de travail,
- Mutuelle – Prise en charge à 100%.
- Prévoyance

Cette liste n'est pas exhaustive.

Vos réponses nous serviront afin de faire le lien avec nos collaborateurs et travailler sur de nouveaux accords communs.

Dans l'attente d'une date de rencontre pour aborder tous ces points,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur Le Directeur Général, l'expression de nos salutations distinguées.

Les membres du CSE

