



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 15 décembre 2020
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2020-12-15_2153
OPH de Villejuif - Engagement du
processus de fusion avec OPALY

L'an deux mille vingt, le 15 décembre à 19h15 les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 9 décembre 2020. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire, la séance se déroule sans public, le caractère public de la séance étant respecté par sa retransmission en direct sur le site internet de l'EPT. Le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Représentée	G. Lafon	P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		C
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Représentée	P. Gaudin	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Représentée	S. Mouhali	P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	R. Kabbouri	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Représenté ⁽¹⁾	L. Bensarsa Reda	P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	R. Kabbouri	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente ⁽¹⁾		P
Viry-Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	B. Marcellaud	P
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Représentée	F. Sow	P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	P. Segura	P
Cheilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Représentée	S. Daumin	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	Représenté	JL. Laurent	P
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	F. Bourdon	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	Représenté	JM. Defremont	P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	-	-	.
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Représenté	F. Sow	P
Cheilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		P
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Présente		A
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	-	-	.
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONTE Jean-Marc	Présent		P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	-	-	.
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Représenté	P. Gaudin	P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	F. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Représentée	C. Pecqueux	P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Représenté	B. Vermillet	P
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	JM. Defremont	P
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	-	-	.
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Représentée	T. Panetta	P
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Représentée	C. Janodet	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Présent		A
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Eïse	Représentée	D. Gonzales	A
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	P. Sac	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	S. Daumin	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Représenté	P. Sac	P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Présent		P
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
L'Hay-les-Roses	M. JEANBRUN Vincent	Représenté	F. Sourd	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Présente		P
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Représentée	H. De Comarmond	P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	P. Tordjman	A
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	M. Chavanon	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell-Lloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	E. Grillon	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Représentée	A. Id Elouali	P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell-Lloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		A
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	G. Lafon	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	F. Sourd	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	P. Segura	P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Représentée	P. Garzon	P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	C. Delahaie	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Représentée	JC. Kennedy	P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Représenté	D. Gonzales	A
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	P. Bouyssou	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	C. Pecqueux	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	P. Garzon	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	S. Moualhi	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	P. Bouyssou	P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	T. Panetta	P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	B. Vermillet	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	F. Aggoune	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	P. Tordjman	A
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. Leprière	A
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry-Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	B. Marcillaud	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée	A. Lipietz	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présent		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Présent		P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présent		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Représenté	A. Lipietz	P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	C. Spano	P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		A
Viry-Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Représentée ⁽¹⁾	L. Bensarsa Reda	P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	M. Chavanon	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	JC. Kennedy	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Représenté	A. Afflatet	C
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	H. De Comarmond	A
Viry-Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	E. Grillon	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Représenté	C. Spano	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	A. Afflatet	C
Villejuif	M. ZULKE Michel	Présent		C

(1) Jusqu'à la délibération n° 2020-12-15_2157

Secrétaire de Séance : Monsieur Sophian MOUALHI

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2108 à 2157	36	62	98
2158 à 2192	35	60	95

Exposé des motifs

La Loi ELAN du 23 novembre 2018 engage une nouvelle organisation du secteur du logement social. Les objectifs dans ce domaine consistent à :

- favoriser la mobilité des habitants,
- mieux encadrer la sous-location HLM,
- élargir les possibilités de colocation d'un logement HLM,
- inciter le regroupement des organismes HLM.

Cette loi organise la reconfiguration du tissu des organismes de logement social, dont les Offices Publics de l'Habitat

Obligations de regroupement issues de la loi ELAN

La loi ELAN prévoit le regroupement obligatoire des bailleurs sociaux afin de réduire le tissu des organismes HLM. Elle comprend aussi 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). Kremlin-Bicêtre Habitat, qui détient 1961 logements sociaux, est concerné par cette obligation de regroupement.

Modalités de rapprochement des organismes de logement social avant la loi ELAN

La solution de la 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.

La solution du 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 ;
- 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.

Modalités et « outils » 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 selon différentes modalités énoncées par l'article 81 de la loi ELAN.

- La solution de former un ensemble constitué d'une société de coordination (« SAC »). Les organismes qui peuvent intégrer une SAC sont les OHLM les SEM agréées logement social ou non agréées, les SPL et les SEMOP) ;
- La solution de former 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).
- La solution de la « fusion ELAN » : 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 transfert de patrimoine de l'OPH par voie de fusion-absorption 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.

L'OPH de Villejuif

Créé en 1956, l'OPH de VILLEJUIF compte aujourd'hui un patrimoine de 3 183 logements, répartis sur 18 résidences.

La nouvelle équipe municipale s'est engagée à consulter les locataires et habitants concernant le devenir de l'OPH. Les réponses recueillies lors de cette enquête ont permis de bâtir un questionnaire, proposé aux locataires et habitants durant la 2nde quinzaine du mois de novembre afin de leur permettre d'exprimer leurs attentes concernant le logement social et le rôle du bailleur. Ce questionnaire était structuré autour de deux grandes thématiques :

- l'appréhension du logement, du logement social en particulier, et de son rôle ;
- les priorités permettant de mieux vivre dans le logement social à VILLEJUIF.

Parallèlement à cette consultation, trois bailleurs sociaux ont été interrogés concernant leurs valeurs, leurs projets, et leur volonté de s'engager dans une fusion avec l'OPH de VILLEJUIF :

- Valophis Habitat (le bailleur social Départemental) ;
- IdF Habitat (bailleur social issu historiquement de la fusion d'offices municipaux) ;
- OPALY (*bailleur social historique d'ARCUEIL et de GENTILLY*).

Ces trois bailleurs ont été invités à se positionner concernant quinze invariants partagés par la municipalité et l'OPH :

- la capacité financière du partenaire au vu de l'élaboration d'un Plan Stratégique de Patrimoine ambitieux en termes de rénovation énergétique notamment, du portage des engagements de l'OPH dans le cadre de l'ANRU. Aujourd'hui, ce besoin est chiffré à environ 200 millions d'euros d'investissement nécessaire sur les 10 ans qui viennent ;
- la place des Élus et locataires dans le schéma de gouvernance et le poids proportionnel de VILLEJUIF dans les prises de décision ;
- l'état du peuplement du groupe rejoint, de son « stock » et typologie de demandeurs pour pouvoir discuter des politiques de peuplement, des capacités de mutation interne. Les règles proposées concernant la Commission d'Attribution de Logements (CAL) pour VILLEJUIF dans le nouvel ensemble ;
- la capacité interne en maîtrise d'ouvrage des candidats pour porter la maîtrise technique en cahier des charges, en pilotage de réhabilitation, voire de constructions neuves, ou d'opérations de Vente en l'État de Futur Achèvement (VEFA) inversée avec des promoteurs permettant de récupérer une partie des marges financières de ces derniers ;
- la position au regard de la vente, aujourd'hui ou demain, d'une partie du patrimoine : à d'autres opérateurs ? À ses locataires ? ;
- la position au regard du Supplément de Loyer de Solidarité (SLS) ;
- la politique interne, notamment concernant les gardiens, leurs missions, leur nombre, leurs horaires, afin de privilégier la qualité de la relation locataires. Mais également concernant l'organisation future proposée entre sièges et agences ;
- les indicateurs de qualité concernant la relation locataire et l'ensemble des moyens consacrés ;
- les engagements environnementaux, de transition énergétique et écologique. Les dispositifs concernant la Responsabilité Sociale de l'Entreprise. Les modalités de travail concernant les déchets ;
- les pratiques relatives à la concertation avec les locataires et leurs amicales ;
- le travail d'intégration des équipes villejuifaises dans un projet d'entreprise plus vaste et préexistant ;
- la politique d'accompagnement social des locataires ;
- les moyens consacrés à la Gestion Urbaine de Proximité, et plus largement au cadre de vie des locataires ;
- le soutien aux projets d'habitants et au fonctionnement des espaces communs ;
- la politique de sécurité.

Les offres définitives des trois bailleurs ont été remises à la commune le 07 décembre 2020. Les trois bailleurs ont été auditionnés et confrontés au résultat de la consultation du public le vendredi 04 décembre 2020. Suite à cet échange, une synthèse de leurs offres a été ensuite adressée au Conseil Municipal.

Le choix définitif du bailleur avec lequel l'OPH engagera le processus de fusion a été acté par le conseil municipal du 14 décembre.

Il est donc proposé aux élus communautaires d'engager le processus de fusion courant du 1^{er} semestre 2021 entre l'OPH de Villejuif et OPALY

DELIBERATION

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 1^{er} février 2007 relative aux offices publics de l'habitat ;

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

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

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 la délibération du conseil municipal n° 134_2020 de la commune de Villejuif en date du 14 décembre 2020 actant le choix d'OPALY pour engager le processus de fusion

Entendu le rapport de Madame Lamia Bensarsa Reda ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à la majorité,

1. Engage le processus de fusion courant du 1^{er} semestre 2021 entre l'OPH de Villejuif et OPALY.
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 84 – Contre 4 – Abstentions 10



A Vitry-sur Seine, le 17 décembre 2020
Le Président

MichellePRETRE

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 18 décembre 2020
ayant été affichée le 18 décembre 2020

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.