



Etablissement
Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 29 juin 2021
EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DÉLIBÉRATION n°2021-06-29_2402
Fusion OPALY
OPH de Villejuif
OPH de Vitry-sur-Seine

L'an deux mille vingt et un, le 29 juin à 18h-- 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 23 juin 2021. Conformément à l'article 6 de la loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020, prorogé jusqu'au 30 septembre 2021 par la loi n°2021-689 du 31 mai 2021 relative à la gestion de la sortie de 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	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		NPPV
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Présente		NPPV
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		NPPV
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Présent		NPPV
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Représenté	M. BENBETKA	P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Représentée	M. BENETEAU	NPPV
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Représenté	M. SAUERBACH	NPPV
Savigny-sur-Orge	Mme BERNET Lydia	Présente		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	M. DELL'AGNOLA	NPPV
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. BOUFRAINE Kamel	-		-
Cachan	Mme BOUGLET Maëlle	Représentée	M. LIPIETZ	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Représenté ⁽¹⁾	Mme DEXAVARY	P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Représenté	Mme DAUMIN	NPPV
Savigny-sur-Orge	M. BRIEY Ludovic	-		-
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	M. GAUDIN	NPPV
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Présente		P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Présente		NPPV
Cachan	Mme DE COMARMOND Hélène	Représentée	Mme LABROUSSE	P
L'Haÿ-les-Roses	M. DECROUY Clément	Présent		NPPV
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		NPPV
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Présente		P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Présent		NPPV
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		NPPV
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Présente ⁽¹⁾	M. LIPIETZ ⁽²⁾	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Présent		NPPV
Savigny-sur-Orge	Mme DUPART Agnès	Représentée	M. DEFREMONT	NPPV
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Représentée	M. GUILLEMOT	P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		NPPV
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		NPPV
Arcueil	Mme GILGER-TRIGON Anne-Marie	Représentée	Mme JANODET	P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	M. MAITRE	NPPV
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	M. MAITRE	NPPV
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Représenté	Mme TROUBAT	NPPV
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Représenté	M. CONAN	P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	Mme BOIVIN	P
Savigny-sur-Orge	M. GUILLAUMOT Bruno	Présent		P

Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	M. DUFOUR	NPPV
Orly	Mme JANODET Christine	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	-		-
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	Mme LORAND	C
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	M. LERUDE	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	M. BELL-LLOCH	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Présent		P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Représentée	Mme TROUBAT	NPPV
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAUREN Jean-Luc	Présent		NPPV
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	M. BELL-LLOCH	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		NPPV
Orly	M. LERUDE Renaud	Présent		P
L'Haÿ-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Présent		NPPV
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Représentée	M. DELL'AGNOLA	NPPV
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Présente		P
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représenté	M. AGGOUNE	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		C
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		NPPV
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Représenté	Mme DELAHAIE	P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	M. YAVUZ	NPPV
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	Mme ABDOURAHAMANE	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Représentée	M. GARZON	P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représenté	M. GUILLEMOT	P
L'Haÿ-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	M. TAUPIN	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Représenté	Mme TORDJMAN	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		NPPV
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Représentée	M. GAULIER	NPPV
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Conan	Représentée	M. PANETTA	NPPV
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		NPPV
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Représenté	M. LAFON	P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	Mme DORRA	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Représenté	M. LEPRETRE	P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Représenté	M. LEPRETRE	P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Représenté	M. CONAN	P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Présent		NPPV
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Représentée (1)	Mme DEXAVARY	P
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		NPPV
L'Haÿ-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		NPPV
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	-		-
Valenton	Mme SPANO Cécile	Représentée	M. YAVUZ	NPPV
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		NPPV
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Représenté	M. PANETTA	NPPV
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Présente		P
Viry Chatillon	Mme TROUBAT Aurélie	Présente		NPPV
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	Mme CHAVANON	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Représentée	M. DUFOUR	NPPV
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	Mme LORAND	C
Villeneuve-Saint-Georges	M. VIC Jean-Pierre	Présent		NPPV
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Représenté	Mme LABROUSSE	P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	M. SAUERBACH	NPPV
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		NPPV
Le Kremlin-Bicêtre	M. ZINCIROGLU Lionel	Représenté	M. GAUDIN	NPPV
Villejuif	M. ZULKE Michel	Représenté	M. SEGURA	NPPV

(1) Jusqu'à la délibération n° 2021-06-29_2402

(2) A partir de la délibération n° 2021-06-29_2403

Secrétaire de Séance : Madame Aurélie Troubat

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2373 à 2402	49	49	98
2403 à 2433	48	48	96

Exposé des motifs

Il est rappelé en préalable que la Loi NOTRE dispose que la compétence 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 d'Habitat rattachés à un Etablissement Public Territorial.

Ainsi, impose-t-elle :

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

I. Rappel de la réglementation

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 1^{er} 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

Avant la loi ELAN, et pour mémoire, il était déjà possible de fusionner des OPH entre eux (article L.421-7. R421-1 du CCH). Cette opération est « juridiquement » simple. Elle doit donner lieu à un arrêté préfectoral de fusion des OPH, pris après avis du CRHH. Il n'est pas nécessaire juridiquement d'établir un traité de fusion. Les OPH peuvent toutefois souhaiter en rédiger un pour exposer les modalités juridiques de transfert.

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, les SEM agréés logement social ou non agréés, les SPL et les SEMOP ;
- 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 transfert de patrimoine de l'OPH par voie de fusion-absorption à une société d'habitation à loyer modéré (ESH ou SCIC ou SCP HLM) ou par une société d'économie mixte agréée en logement social (la fusion « ELAN »).

Il convient de préciser que ces opérations entraînent la dissolution de l'OPH absorbé.

Néanmoins, la fusion n'implique :

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

II. La fusion des OPH OPALY – Villejuif – Vitry-sur-Seine : le contexte

En application de la loi Elan du 23 novembre 2018, les OPH de Cachan et du Kremlin-Bicêtre sont regroupés avec OPALY depuis le 1er janvier 2021.

Les offices publics de Villejuif et de Vitry-sur-Seine se sont rapprochés d'OPALY à l'automne 2020 afin de réfléchir ensemble à un projet commun de rapprochement assis sur les valeurs du logement social et de qualité de service pour leurs habitants défendu par les villes.

Aussi, depuis plusieurs mois, les trois offices publics travaillent ensemble sur les modalités de leur rapprochement.

Par délibérations en date des 8 et 17 décembre 2020 et 3 mars 2021, les conseils d'administration des offices de Vitry-sur-Seine, Villejuif et OPALY ont respectivement approuvé le principe de cette opération de rapprochement et autorisé les président(e)s, directeurs et directrices Généraux des OPH à mener toutes les études et engager toutes les démarches nécessaires.

Les conseils municipaux de Vitry-sur Seine et de Villejuif ont émis un avis favorable au projet de fusion-absorption OPALY/OPH de Vitry-sur-Seine/OPH de Villejuif respectivement en date du 25 novembre 2020 et du 14 décembre 2020.

Par délibérations en date du 15 décembre 2020, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, en sa qualité de collectivité de rattachement des trois OPH, a approuvé le principe de fusion.

La DRIHL a été associée à la démarche de rapprochement des trois organismes et a validé son calendrier. La Banque des Territoires a quant à elle été mobilisée pour étudier la solidité financière du rapprochement.

Les motivations de ce regroupement, exposées dans le dossier annexé, peuvent se résumer ainsi : il est apparu nécessaire pour les collectivités locales de porter une solution institutionnelle efficace, cohérente et raisonnée.

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

Les villes ont ainsi souhaité constituer un acteur public unique, interlocuteur privilégié des collectivités, en rapprochant leurs organismes actuels. Ce nouvel établissement, à vocation sociale, a pour objectif de porter la politique de l'habitat des villes qui ensemble souhaitent poursuivre le développement de l'habitat et améliorer la qualité de vie des habitants en maintenant un habitat accessible à tous.

Les villes portent des projets de développement majeurs, dans lesquels le futur OPH est appelé à prendre toute sa part : NPNRU, projets de mobilité urbaine liés au métro du grand Paris, rénovation du parc de logements pour répondre à l'enjeu de la transition écologique, développement du logement abordable, requalification des logements en cœur de ville, ou encore développement de l'offre d'accession sociale ...

Pour répondre à ces enjeux forts, l'organisme ainsi créé, à taille humaine, permettra d'atteindre les objectifs fixés par sa gouvernance collégiale, notamment en matière de logements sociaux, de mixité sociale, d'aménagement, de vivre ensemble et de qualité de service rendu aux locataires.

Le projet de fusion des OPH s'articule autour de plusieurs dimensions :

- vocation sociale : acteur social dans les politiques publiques, il assure un accompagnement social soutenu au plus près des locataires. Il participe activement aux partenariats sociaux locaux d'accompagnement et de prévention, et s'assure que toutes les mesures sociales soient prises à l'égard des locataires avant de tirer les conséquences du non-respect de leurs obligations à son encontre, en menant à son terme le cas échéant les procédures. Il participe au politique de peuplement pour la qualité de vie dans les quartiers.
- renforcer les compétences des employés des trois structures avec la garantie du maintien de l'emploi et dans une perspective de développement de l'expertise et des métiers ;
- devenir un acteur incontournable sur les problématiques habitat sur son territoire : l'organisme aura vocation à s'ouvrir sur de nouveaux champs d'activité comme la gestion de syndic de copropriété ou pour le compte de tiers, de VEFA inversée ou de BRS, de développer l'innovation sociale et technique,

Tenant compte du calendrier contraint de 12 mois, les trois offices préparent la fusion pour constituer un nouvel organisme.

La structuration de l'organisation du nouvel organisme fait l'objet de groupes de travail. La recherche d'une nouvelle identité graphique est engagée tandis que les modalités opérationnelles et fonctionnelles s'inscrivent dans un calendrier à court et moyen terme prenant en compte des étapes de transition.

Chacun des offices a pris soin de réunir son personnel et d'échanger avec les représentants des personnels et les informer du projet. Les Comités Economiques et Sociaux des trois OPH ont été régulièrement informés et consultés en vue de solliciter leur avis, les 22 et 23 avril derniers. Les négociations nécessaires avec les institutions représentatives du personnel ont été engagées en mai 2021. Une réunion avec les 400 personnels est projetée fin juin 2021 si les conditions sanitaires le permettent.

III. Les perspectives financières de la fusion

Les perspectives réalisées sur VISIAL, par l'agglomérat de ceux de l'OPH-VILLEJUIF, l'OPH de VITRY et OPALY fusionné intègrent des programmations d'investissement très soutenues, reprenant les plans stratégiques du patrimoine qui reflètent l'ambition pour notre territoire. Elles sont conditionnées par quelques points majeurs (marges dégagées des opérations d'accession, prix de revient d'opérations neuves, valorisations et cessions ...). Elles incluent des coûts de fusion significatifs de 15,2 Millions d'euros sur la période.

Avec ces hypothèses, leur résultat consolidé met en avant une structure d'exploitation, ainsi qu'un potentiel financier à terminaison solides. Les résultats agrégés mettent en évidence une structure d'exploitation saine avec un autofinancement moyen sur la période de 6,6% (au-dessus du ratio normé de 5% et du seuil d'alerte de 3%).

Le potentiel financier à terminaison 2029 s'élève à +19 M€. Sur la période 2021-2029, il s'élève à 1540 €/logement. En 2029, alors que la mécanique d'investissement est largement engagée, il demeure à un bon niveau, soit 967 €/logement.

IV. Les modalités juridiques de l'opération de fusion

La fusion envisagée sera réalisée en application de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation qui dispose :

« Un office public de l'habitat peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à un ou plusieurs organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 ... ». La fusion repose sur l'absorption par l'une des entités (OPALY) des OPH de Villejuif et de Vitry. Cette modalité repose sur le réalisme financier du coût de la transmission des biens.

Ainsi, l'ensemble des droits, biens et obligations, des offices de Villejuif et de Vitry sont transmis à OPALY et ce à titre universel. Corrélativement, les OPH de Villejuif et de Vitry seront dissous sans liquidation, l'intégralité de son patrimoine étant transmis à l'entité juridique OPALY.

Ainsi, les patrimoines des OPH de Villejuif et de Vitry seront transmis à OPALY dans l'état où ils se trouveront à la date de réalisation de la fusion. Ils comprendront tous les biens, droits et valeurs appartenant aux deux OPH au 31 décembre 2021, sans exception. OPALY, le 1er février 2022 sera débitrice des créanciers des deux OPH.

L'opération sera formalisée dans un projet de traité de fusion conclu entre les offices et portant sur l'ensemble des modalités qui vont régir l'opération visant donc à l'absorption des patrimoines de Villejuif et de Vitry par OPALY.

Le traité sera présenté aux Conseils d'Administration des Offices à l'automne 2021. Il décrira notamment les effets de la fusion ; la désignation et l'évaluation du patrimoine transmis ; les dispositions générales et les déclarations ; la dissolution sans liquidation des OPH absorbés.

En synthèse, les conditions financières de l'opération seront les suivantes : les éléments de l'actif et du passif des OPH seront évalués selon la méthode prévue à l'article précité (art. L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation), c'est-à-dire à leur valeur nette comptable.

Conformément à la loi ELAN, les locataires des offices ont été informés par le projet de fusion par une première brochure diffusée en avril 2021. Une communication régulière trimestrielle est prévue pour les informer du projet de fusion.

Les Conseils d'Administration des OPH OPALY, de Villejuif et de Vitry-sur-Seine ont délibéré respectivement les 23, XX et 24 juin 2021 pour confirmer le projet de fusion sous forme de transmission universelle du patrimoine des organismes de Villejuif et de Vitry-sur-Seine vers OPALY (pour des raisons d'économie sur les frais de mutation du patrimoine) et d'autoriser les directeurs et directrices générales-aux à engager les démarches nécessaires et à signer tous actes et documents inhérents à l'exécution de la présente délibération en lien avec les Présidentes et Présidents des Conseils d'Administration.

Comme indiqué, la réalisation de la fusion nécessite l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement sur la fusion, suivie d'un arrêté préfectoral avec effectivité au 01 janvier 2022.

La démarche de fusion entre les trois offices publics d'OPALY, Villejuif et Vitry, rendue obligatoire par la loi ELAN, a été approuvée par l'Etablissement Public territorial le 15 décembre 2020.

Pour finaliser le processus, d'un point de vu réglementaire, chacun des offices puis l'EPT Grand Orly Seine Bièvre doivent se prononcer sur la fusion, sur la base du projet de fusion.

Le territoire Grand Orly Seine Bièvre sollicitera de manière réglementaire le Préfet qui prendra un arrêté après avis du Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

L'Etat est en outre informé qu'une démarche a été engagée pour dissocier le patrimoine situé sur le territoire de la ville du Kremlin-Bicêtre.

DELIBERATION

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (dite « loi ELAN ») et ses incidences en matière de regroupement des organismes de logement sociaux à compter du 01 janvier 2021 ;

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 de la Ville de Vitry-sur-Seine en date du 25 novembre 2020 ;

Vu la délibération du conseil municipal n° 134_2020 de la commune de Villejuif en date du 14 décembre 2020 ;

Vu les délibérations n°2020-1215_2152 et n°2020-1215_2153 du conseil de territoire de l'EPT en date du 15 décembre 2020 ;

Vu les délibérations du conseil d'administration de l'OPH de Vitry-Sur-Seine en date 8 décembre 2020 et du 24 juin 2021 ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'OPH de Villejuif en date du 24 juin ;

Vu les délibérations du conseil d'administration d'OPALY en date du 03 mars 2021 et du 23 juin 2021 ;

Vu l'avis du Comité Social et Economique – CSE - de l'OPALY relatif à l'opération de fusion entre les OPH de Villejuif, Vitry-sur-Seine et OPALY ;

Vu l'avis du Comité Social et Economique – CSE - de l'OPH de Villejuif relatif à l'opération de fusion entre les OPH de Villejuif, Vitry-sur-Seine et OPALY ;

Vu l'avis du Comité Social et Economique – CSE - de l'OPH de Vitry-sur-Seine relatif à l'opération de fusion entre les OPH de Villejuif, Vitry-sur-Seine et OPALY ;

Vu le rapport ci-avant ;

Vu l'avis de la commission permanente ;

Considérant que la loi ELAN a instauré un dispositif de regroupement des organismes de logement social, lesquels devront détenir à minima 12 000 logement à compter du 1^{er} janvier 2023 ;

Considérant qu'un Etablissement Public Territorial ne peut être la collectivité de rattachement de plusieurs OPH qui gèrent chacun moins de 12 000 logements ;

Considérant qu'OPALY, dont la collectivité de rattachement est l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, détient au 01/01/2021, 9 468 logements sociaux situés exclusivement sur le territoire du Val de Marne ;

Considérant que l'OP de Villejuif, dont la collectivité de rattachement est l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, détient au 01/01/2020, 3183 logements sociaux situés exclusivement sur le territoire du Val de Marne ;

Considérant que l'OP de Vitry-sur-Seine, dont la collectivité de rattachement est l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre, détient au 01/01/2020, 4949 logements sociaux situés exclusivement sur le territoire du Val de Marne ;

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

Considérant que le dossier de présentation, annexé à la présente, met en évidence la soutenabilité financière de la future structure ;

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

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

Considérant l'engagement de maintien de l'emploi ;

Considérant qu'il a été pris acte de l'accord des parties prenantes de dissocier le patrimoine situé sur le territoire de la ville du Kremlin-Bicêtre ;

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

Le conseil territorial délibère et, à la majorité,

1. Approuve la fusion des Offices Publics de l'Habitat de Villejuif, de Vitry-sur-Seine et OPALY à compter du 1er janvier 2022.
2. Approuve le principe de dissociation du patrimoine situé sur le territoire de la ville du Kremlin-Bicêtre, demande à l'Etat que cette opération se fasse dans la neutralité financière pour le Kremlin-Bicêtre et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, et sollicite une modification législative pour permettre un transfert universel du patrimoine situé sur le territoire du Kremlin-Bicêtre, respectueux de la neutralité financière.
3. Sollicite auprès du Préfet du département du Val de Marne la fusion entre les Offices Publics de l'Habitat de Villejuif, Vitry-sur-Seine et OPALY au 1^{er} janvier 2022, par le biais du transfert universel des patrimoines des OPH de Villejuif et de Vitry-sur-Seine vers OPALY, conformément aux articles L. 421-7 et R. 421-1 du Code de la Construction de l'Habitation (CHH).
4. Autorise le Président à prendre tous les actes nécessaires à la bonne exécution du processus de fusion.
5. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

Vote : Pour 49 – Contre 3 – NPPV 46

La présente délibération est certifiée exécutoire,
étant transmise en préfecture le 1er Juillet 2021
ayant été publiée le 1er juillet 2021



A Vitry-sur-Seine, le 1^{er} juillet 2021
Le Président

Michel LEPRÉTRE



Office Public de l'Habitat
de vitry sur seine

NOTE DE PRESENTATION

PROJET DE FUSION DES OFFICES PUBLICS DE L'HABITAT DES VILLES
de Arcueil, Cachan, Gentilly, Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif et Vitry-sur-Seine

Sommaire

Préambule

1. Présentation du projet

2. Présentation des OPH

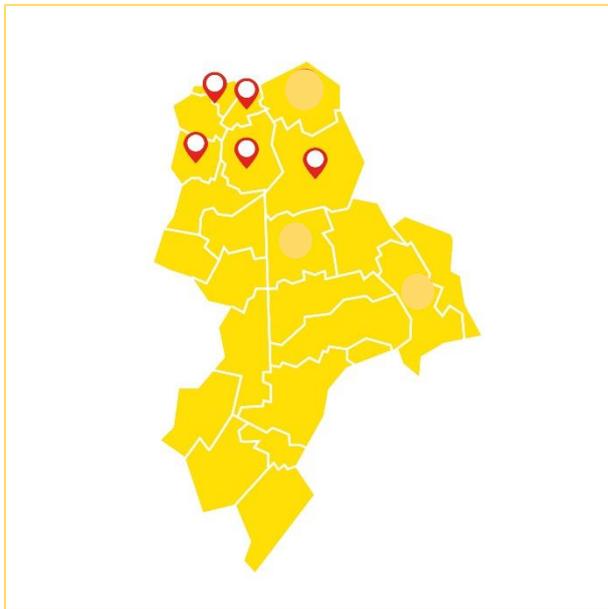
3. Méthodologie et calendrier du projet

Préambule

a) Le contexte

La loi ELAN a contraint les offices d'un même territoire à fusionner en 2021 pour atteindre un seuil de 12 000 logements en 2023.

Les trois offices publics de l'habitat des villes d'Arcueil, de Cachan, de Gentilly et du Kremlin-Bicêtre ont fusionné le 1^{er} janvier 2021. La seule entité juridique est Opaly qui gère désormais près de 9500 logements locatifs sociaux et compte 200 personnels.



A l'issue des élections municipales de 2020, les projets engagés mais non finalisés par les offices de Villejuif et de Vitry-sur-Seine ont fait l'objet d'une remise en cause. Suite à un processus de consultation de trois organismes et d'une concertation avec les habitants, l'OPH de Villejuif a choisi de fusionner avec Opaly. L'OPH de Vitry-sur-Seine a renoncé à se dissoudre dans la SEM locale pour faire le choix du maintien de son statut d'office public en fusionnant avec Opaly. Le Préfet a contraint les OPH de Vitry et de Villejuif, ainsi que le territoire Grand Orly Seine

Bièvre à délibérer sur un projet viable avant la fin 2020, condition nécessaire à l'obtention d'un délai supplémentaire de 12 mois pour se conformer à la loi ELAN.

De son côté, la municipalité du Kremlin-Bicêtre, tout comme le Conseil d'Administration de l'office, ont délibéré pour sortir de la fusion. Les modalités juridiques et financières de sortie ne sont pas encore connues. Les perspectives visuelles simulées à partir de 2023 sans le patrimoine du Kremlin-Bicêtre n'étant pas significativement différentes avec le mode de calcul pris en compte et la réalité de la sortie non effective, le dossier présenté intègre le patrimoine situé au Kremlin-Bicêtre.

b) La forme juridique du rapprochement

La forme juridique choisie du rapprochement des trois offices publics est, comme pour le premier rapprochement, celle de la fusion-absorption. Cette dernière se traduit par une Transmission Universelle des Patrimoines des OPH de Villejuif et de Vitry vers l'OPH Opaly (déjà fusionné avec Cachan et Le Kremlin-Bicêtre). Intrinsèquement, la fusion n'a pas d'incidences financières : au jour

d'effet de la fusion, les bilans comptables sont agglomérés, les personnels transférés... Il s'agit d'une addition des actifs et des passifs des entités concernées.

Ce choix est opéré pour des raisons économiques. En effet, les droits de mutation sont ainsi minorés puisqu'on transmet un patrimoine plus faible que si la fusion avait lieu dans un autre sens ou au profit d'un nouvel OPH à créer. En effet, en présence d'immeubles à l'actif de la société confondue, la TUP est soumise notamment à des honoraires de notaire liés à la mutation du patrimoine vers l'entité absorbante ; honoraires dont le montant croît avec le nombre de logements.

Ainsi, au terme de ce rapprochement, il ne subsiste qu'un OPH ce qui offre des choix de gouvernance forts dont les modalités sont fixées dans un protocole.

c) La gouvernance

Le protocole de gouvernance rappelle que le futur OPH intercommunal est issu de la volonté des villes de poursuivre l'histoire du logement social par la fusion de leurs organismes. Il constitue donc un partenaire public dont la gouvernance est issue des collectivités locales. Dès lors, le protocole prévoit une représentation égale des villes dans les instances, un comité d'orientation politique ainsi que des déclinaisons locales d'instances.

L'office intercommunal portera la cohérence de la stratégie intercommunale en matière d'habitat en se nourrissant des richesses des politiques communales. Il dispose de son autonomie de gestion tout en s'inscrivant dans les projets de territoire des villes qui le composent.

La gouvernance repose sur une **présidence alternante et collégiale** avec des vice-président.e.s représentant chacune des villes. A partir de la recherche du dialogue et de l'échange et le respect des aspirations des villes, la présidence collégiale ainsi constituée est chargée de veiller à la bonne prise en compte des spécificités et des orientations locales, du respect des engagements et du suivi des domaines propres à chaque ville, sans perdre de vue l'intérêt collectif.

Le comité d'orientation réunit le/la président(e), les vice-présidents (es) et les Maires des villes afin de faire le point sur la vie de l'organisme et pour renforcer le travail intercommunal sur des objectifs communs.

Le **Conseil d'Administration** est constitué de 27 membres dont les représentants des collectivités locales sont répartis équitablement.

Afin de compenser la baisse de la représentation locale au CA, est constitué dans chacune des villes, un **conseil communal d'orientation** dont la composition reste à l'initiative de chacune des villes. Ce Conseil serait saisi en amont du Conseil d'Administration, pour rendre un avis ou formuler des propositions, sur la déclinaison locale des sujets stratégiques : orientations budgétaires, politique

d'entretien et de maintenance et de programmation des investissements, stratégie de la qualité de service.

Sont maintenus **les commissions d'attribution des logements** et d'examen, d'occupation des logements (CALEOL) **locales** et les **Conseils de Concertation Locative (CCL)**, pour permettre de continuer à débattre avec l'ensemble des associations de locataires.

1.Présentation du projet

a) Les objectifs de la fusion

Historiquement les villes d'Arcueil, Cachan, Gentilly, Le Kremlin Bicêtre, Villejuif et Vitry-sur-Seine se sont dotées d'un partenaire public local pour contribuer à la mise en œuvre du logement social sur leur territoire. Ainsi ont été créés des offices publics de l'habitat.



Leurs histoires sont enracinées dans celles des villes, avec la volonté de :

- porter des valeurs de solidarité, de partage.
- lutter pour la conquête du droit au logement.
- contribuer à la construction de la ville

Les premières actions ont permis de supprimer les ilots d'insalubrité, les bidonvilles.

Les offices ont également contribué à apporter des réponses aux besoins de reconstruction de l'après-guerre et à faire émerger de nouveaux quartiers ouverts sur les Villes.

D'autres opérations ont été réalisées au cours du temps dans la continuité de leur vocation sociale et de leur politique

urbaine, enrichissant la diversification de l'habitat (opérations en diffus, habitat thématique).

Leur patrimoine se rénove et, dans le cadre d'opérations ANRU, contribue au renouvellement urbain.

Tout au long de leur histoire, les offices ont été en recherche de solutions innovantes pour améliorer le service aux locataires comme notamment de développement de la géothermie et la cogénération, reflet d'un intérêt précoce des Villes pour des questions de développement durable social.

Une place permanente a été donnée à l'architecture et aux architectes pour produire un habitat diversifié qui forge une identité pour ceux qui y habitent. Plusieurs opérations ont été primées.

Face aux obligations de la loi ELAN, les Offices des villes d'Arcueil, Cachan, Gentilly, Le Kremlin Bicêtre, Villejuif et Vitry-sur-Seine ont décidé de se réunir dans un projet commun de fusion pour faire de cette

contrainte une opportunité et continuer de mener une politique du logement social au service des locataires et des citoyens.

Au cœur du territoire le plus dynamique du Grand Paris, maintenir un établissement public du logement a tout son sens pour relever les enjeux sociaux, climatiques et urbains. Aux portes de Paris, face à des prix de l'immobilier qui ne cessent de croître et au phénomène de gentrification, notre organisme public maintiendra un logement à un loyer abordable et de qualité.

Avec la réunion de nos trois organismes, nous créons un nouvel office public intercommunal à taille humaine au service des politiques publiques sociales de nos villes et de leurs habitants pour répondre notamment au vieillissement, à la décohabitation, dans un contexte où la pandémie aura des conséquences majeures sur l'économie et accentuera les fragilités... Avec plus de 17 700 logements sur les villes d'Arcueil, Cachan, Gentilly, le Kremlin-Bicêtre, Villejuif et Vitry-sur-Seine, notre office participera auprès des villes et de l'EPT à la redéfinition urbaine de nos territoires qui s'inscrivent dans une nouvelle mobilité avec les gares du grand Paris.

Naturellement, ce projet traduit la volonté de mutualiser les moyens pour davantage :

- Loger dignement les citoyens de nos villes,
- Contribuer à apporter une réponse à la demande croissante de logements sociaux par des projets innovants, tout en veillant à la mixité sociale,
- Etre acteur du développement durable,
- Permettre le parcours résidentiel,
- Animer et assurer la tranquillité des quartiers
- Favoriser la proximité et le contact direct avec les locataires,
- Améliorer la qualité de service rendu aux locataires,
- Associer les locataires à l'amélioration de leur cadre de vie,
- Assurer le bon entretien et la maintenance du patrimoine,
- Initier et poursuivre le dialogue social,
- Mener une politique de gestion sociale,
- Porter les projets de renouvellement urbains dans les villes....

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

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

b) Les principes et valeurs de la fusion

Les principes

Les offices de Cachan Habitat, Kremlin-Bicêtre Habitat et Opaly se sont engagés dans une première étape de fusion effective au 1er janvier dernier. Par une charte, ils avaient anticipé que les valeurs resteraient le pilier de tout élargissement, ici avec les OPH de Villejuif et Vitry.

- Les locataires et leurs représentant.e.s seront étroitement associé.e.s au process de la fusion en étant régulièrement informé.e.s et sollicité.e.s dans le cadre d'instances réunies régulièrement tout au long du projet ;
- Une démarche participative sera initiée, associant l'ensemble des collaborateurs représentant les différents métiers présents dans les 3 offices ;
- Le parcours et les compétences de chaque agent au sein de son office d'origine seront pris en compte dans la nouvelle organisation ;
- Les instances du personnel des offices concernés seront régulièrement informées et consultées sur l'avancée du projet ;
- Il sera rendu compte régulièrement des avancées du projet aux différents Conseils d'administration afin d'en débattre.

Les valeurs

La préoccupation première et la vocation de notre office, sont de placer la mission sociale au centre de sa politique du logement, de ses projets et de sa relation avec les locataires.

Loger dignement les citoyen.ne.s de nos villes

L'office, pensé et structuré pour être au service des villes, inscrit ses choix de gestion, et d'orientations stratégiques dans un projet cohérent au service des populations, dans le respect de la mixité et dans l'objectif de répondre aux enjeux urbains et sociaux à l'échelle de son patrimoine et de son territoire.

Contribuer à apporter une réponse à la demande croissante de logements sociaux en veillant à la mixité sociale

L'office s'inscrit dans le développement d'une offre nouvelle définie par les politiques publiques des villes, avec pour ambition de développer l'accession sociale à la propriété, de privilégier des projets innovants (l'habitat participatif, l'habitat intergénérationnel, l'habitat thématique...) au plus près des aspirations des populations, à un coût abordable et accessible dans la recherche de la mixité sociale.

L'Office pourra construire ou acquérir du patrimoine au-delà des villes représentées au sein de son Conseil d'Administration. L'ouverture à l'activité de promotion se fera dans un cadre défini.

L'Office s'engage à ce que l'esthétisme et la cohérence visuelle et patrimoniale soient toujours pris en compte lors des constructions et des réhabilitations.

Etre un acteur du développement durable.

Opérateur durable de l'habitat l'office s'engage à conduire un développement économiquement efficace, socialement équitable et écologiquement performant dans le long terme.

Refuser la vente du patrimoine de logement social

La gouvernance de l'Office réaffirme le refus de la vente des logements sociaux de son patrimoine.

Permettre le parcours résidentiel

L'office entend favoriser le parcours résidentiel de ses locataires et accompagner les évolutions de vie de ces derniers (logements des jeunes, évolutions de la composition familiale, mobilité réduite, vieillissement, handicap..) en veillant notamment à l'adéquation des logements et à leur adaptation des logements nécessaires pour permettre notamment le maintien à domicile.

Favoriser la proximité et le contact direct avec les locataires est au cœur du projet de notre office.

Ils président à son organisation et la gestion du patrimoine de l'Office. Ils sont indispensables à une qualité de service optimisée par l'écoute et l'apport d'une réponse adaptée que se doit d'apporter l'Office aux locataires. Au minimum, une agence est présente sur chaque ville, accompagnée du maintien d'un fort tissu de loges et donc de la présence quotidienne des gardien.n.e.s. auprès des locataires.

Mener une politique de gestion sociale

L'office joue pleinement son rôle d'acteur social dans les politiques publiques et assure un accompagnement social soutenu au plus près des locataires. Il participe activement aux partenariats sociaux locaux d'accompagnement et de prévention, et s'assure que toutes les mesures sociales soient prises à l'égard des locataires avant de tirer les conséquences du non-respect de leurs obligations à son encontre, en menant à son terme le cas échéant les procédures

Animer et assurer la tranquillité des quartiers

Acteur majeur du vivre ensemble, l'Office s'engage dans l'animation de la vie des quartiers. Il veille au respect de la tranquillité des locataires en partenariat avec les villes, les acteurs sociaux et de prévention concernés. Il assure au locataire la jouissance paisible de leur logement et mettra en œuvre les procédures d'expulsion nécessaires à son respect le cas échéant.

Associer les locataires à l'amélioration et à la gestion de leur cadre de vie

Le dialogue, l'écoute, l'échange, la construction de projet avec les locataires sont une préoccupation primordiale de l'Office. L'office anime un partenariat étroit et actif avec le conseil de concertation locative. Il est donné la possibilité régulière de rencontrer leurs élu.es et administrateurs-trices.

Assurer le bon entretien et la maintenance de son patrimoine

L'ensemble du patrimoine de l'office est considéré comme un bien commun, les choix de maintenance fait par la gouvernance sont dictés exclusivement par des considérations d'ordre techniques afin de maintenir un niveau de maintenance de qualité.

Initier et poursuivre le dialogue social

La gestion de l'office et intrinsèquement celle du personnel s'appuie sur des valeurs d'éthique et de dialogue social. L'Office considère la qualité du dialogue social comme un facteur déterminant pour la qualité de vie au travail, il place les agents au cœur de ses préoccupations avec l'objectif de développer l'autonomie et le sens donné au travail, dans une perspective commune de valeur ajoutée et de performance. Les choix organisationnels notamment sont débattus avec les instances du personnel, et prennent en considération les parcours et les compétences de chacun des agents.

Mettre la démocratie et le respect au centre de la gestion de l'office.

Le Conseil d'administration doit être une instance de débats autant que de décisions. La voix et l'avis de chacun des membres du Conseil d'administration est écoutée et pris en considération. L'office s'engage à donner l'ensemble des moyens et outils aux membres du Conseil d'Administration pour éclairer leurs choix et les accompagner dans leur prise de décisions. La transparence est une des clés de voute de la vie démocratique de l'office.

c) Les conséquences de la fusion pour les personnels des offices

Le projet de fusion est établi sur le **maintien de l'emploi** et le **confortement de la gestion de proximité** par la territorialisation.

Sur un plan juridique, il y a **continuité des contrats de travail** pour le personnel salarié des Offices absorbés. Les contrats sont transférés avec reprise de l'ancienneté. Les personnels fonctionnaires sont maintenus dans leur statut, intégrés directement dans la structure fusionnée.

Afin que l'ensemble des salariés soient soumis aux **mêmes conditions générales d'emploi** (classification des emplois, rémunérations et avantages annexes, contribution employeur sur la mutuelle santé-prévoyance et sur une complémentaire retraite, durée du travail, etc.), les directions générales des trois organismes vont amorcer les négociations avec les IRP.

Les concernant, la fusion fait disparaître les mandats des représentants du personnel des offices absorbés dans la mesure où ceux-ci perdent leur autonomie juridique. Toutefois, les directions souhaitent poursuivre l'association des représentants du personnel des offices absorbés selon des modalités à définir avec les organisations syndicales.

Concernant les délégués syndicaux (ou à défaut les représentants syndicaux), leur mandat tombe à la date de la fusion.

Chacun des OPH est ancré historiquement dans un territoire qui marque fortement l'identité de l'organisme et la culture de l'entreprise. Si la territorialisation constitue un socle de l'organisation, une nouvelle culture d'entreprise doit émerger. Pour accompagner son émergence, un premier temps va être le choix partagé du nom et de l'identité graphique. Le personnel va participer à la définition de la conception artistique par un questionnaire dédié puis la participation au choix par un vote.

Construire une cohésion des équipes par une culture commune, l'harmonisation de pratiques managériales et la constitution d'une « marque » employeur correspond à un enjeu important qui passe notamment par la méthodologie, l'information et la communication.

2. Présentation des Offices

a) Présentation de l'OPH-Villejuif

L'OPH-Villejuif créé en 1956, détient 3 237 logements locatifs familiaux. Premier bailleur social communal, l'Office loge plus de 8 000 personnes. 26 % du patrimoine est situé en QPV, comprenant 832 logements répartis entre les sites de Grimau-Gouret à hauteur de 269 logements et Lebon-Lamartine à hauteur de 563 logements.

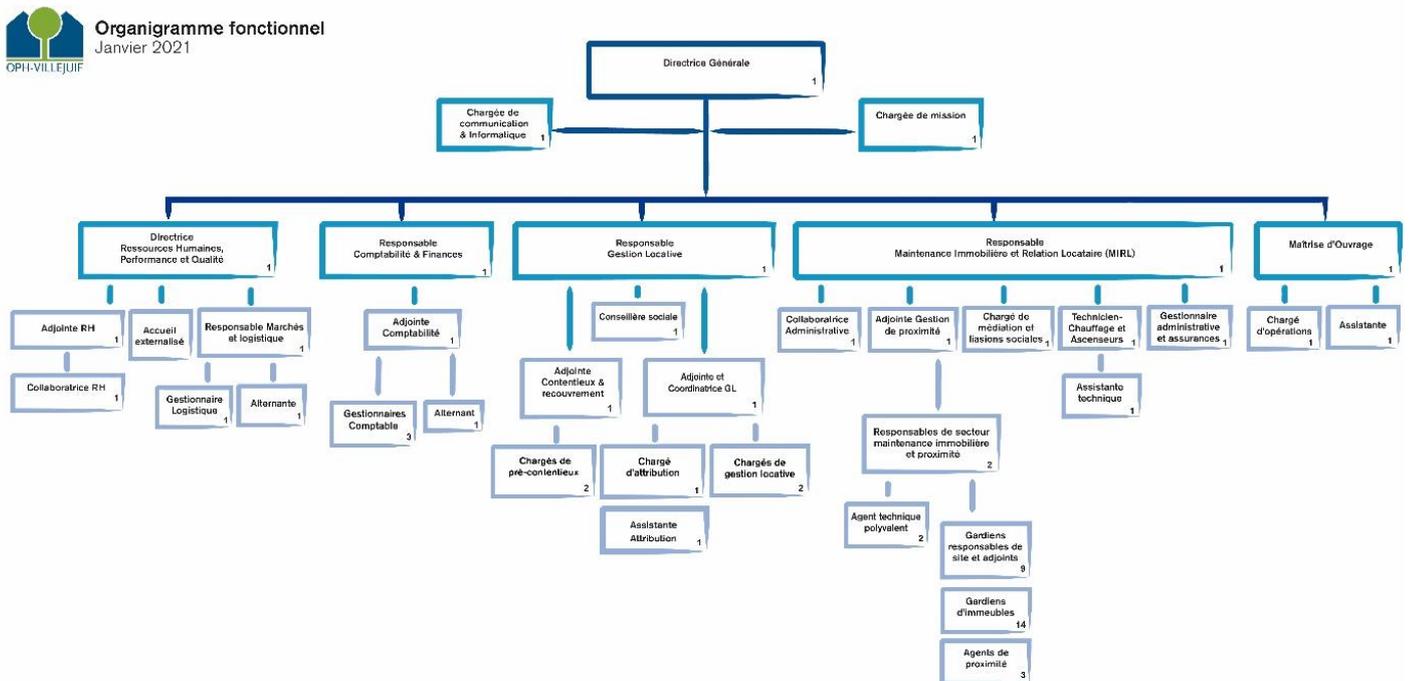
En 2024, la quasi-totalité des résidences du patrimoine seront situées à moins de 10 mn à pied d'une station de métro. Les logements, par leur situation proche des transports et leurs loyers modérés sont attractifs, et les taux de vacance et de rotation sont faibles.

L'Office s'est engagé dans le projet de restructuration du quartier Lebon-Lamartine dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU).

Alors que le parc a été majoritairement construit avant 1970, l'OPH-Villejuif a peu produit d'offre nouvelle pendant plus de 20 ans.

L'office est présidé par Monsieur Gilbert Chastagnac et dirigé par Madame Corinne Seingier. Son Conseil d'Administration est composé de 23 membres.

Son organisation



- **3 pôles opérationnels**

La gestion locative :

Acteur majeur de la structure, le pôle exerce les 3 activités principales de gestion des attributions, de gestion de la vie du bail et de gestion du pré-contentieux et contentieux locatif. Premier interlocuteur du locataire, il est le garant de l'optimisation de la vacance de logement, de la bonne relation contractuelle et de la mise en œuvre d'une politique de prévention de l'impayé efficiente.

La maintenance immobilière et relation locataire :

- Dont 10 au siège
- Dont 24 personnels de proximité

2^{ème} pôle incontournable de l'OPH, le pôle maintenance immobilière et relation locataire est né en 2018 du regroupement du service maintenance et du service proximité. Présent au quotidien au contact des locataires sur l'ensemble du patrimoine, le pôle traite, anticipe et prévient toutes formes de réclamations locatives. Ambassadeurs du «bien vivre ensemble», les gardiens sont au service des locataires par leur disponibilité et leur écoute.

Une équipe de 10 personnes travaille de concert pour gérer les travaux, définissant ainsi un plan pluri-annuel de travaux comprenant le gros entretien et la maintenance immobilière préventive intégrant toutes les spécificités du patrimoine ; des parties communes aux parties privatives.

La maîtrise d'ouvrage :

En 2017, un Pôle Maîtrise d'Ouvrage a été créé. Une équipe dotée d'une forte expertise technique est dédiée à la construction et à la réhabilitation de logements répondant aux caractéristiques fixées par le Législateur, destinés aux familles disposant de ressources modestes.

- **3 fonctions support**

Les ressources humaines, la performance et la qualité : (dont 1 responsable des marchés publics et de la logistique)

Une équipe proactive et à l'écoute des collaborateurs mais aussi attentive aux orientations de l'entreprise et aux contraintes externes. L'une des actions du pôle est la valorisation des équipes par le développement des compétences individuelles au profit de l'intérêt collectif.

La comptabilité et finances :

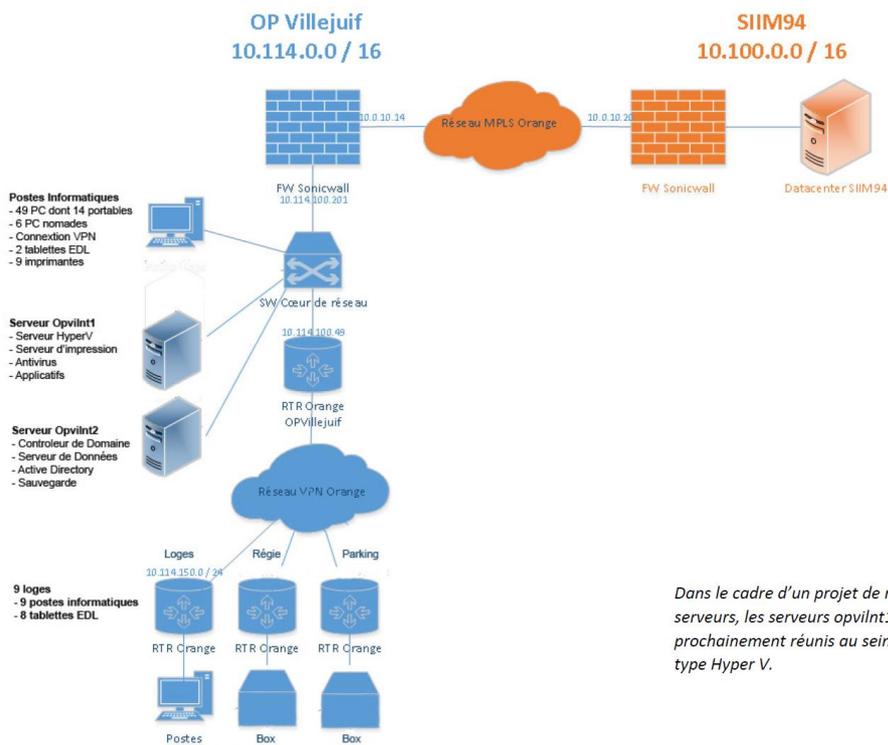
Élément indispensable de l'organisation, le pôle est à la fois un outil incontournable d'aide à la prise de décision stratégique et le garant de la santé financière de l'OPH.

La communication et systèmes d'informations :

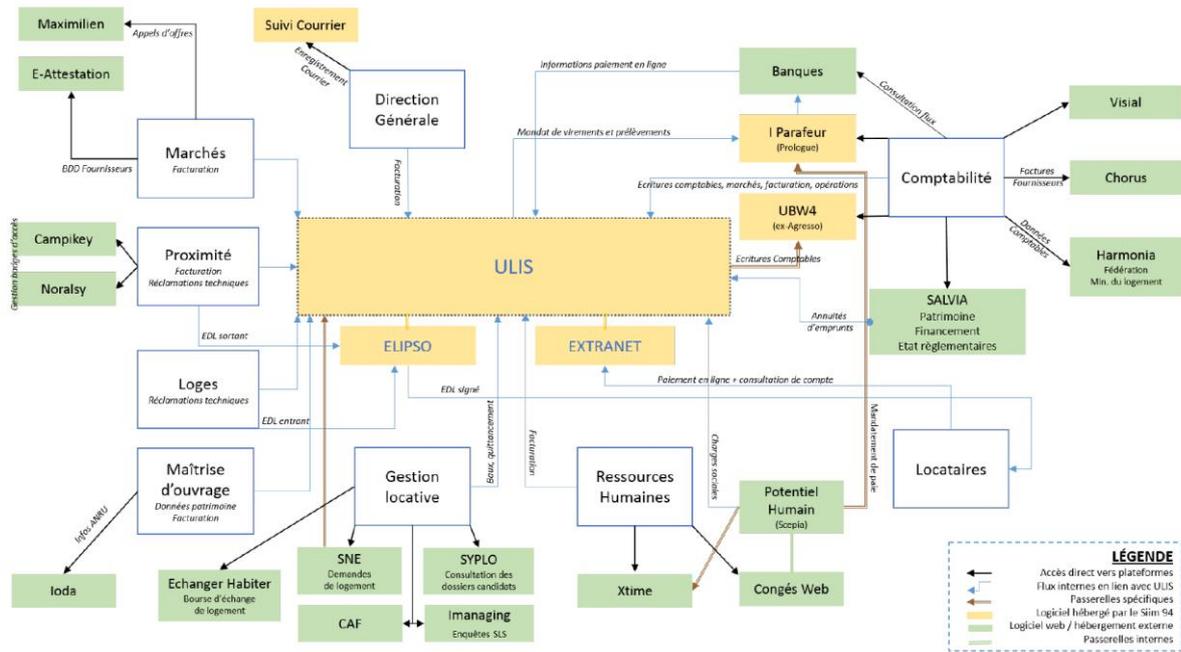
En 2019, l'OPH a montré une réelle volonté d'optimiser la performance de son système d'informations pour améliorer l'efficacité des procédures de travail visant ainsi une meilleure réactivité tant auprès des locataires que de l'ensemble des partenaires. Les principaux progiciels informatiques utilisés sont ULIS NG, SALVIA, SCEPIA RH, CHORUS PRO, HELIOS. Le SIIM est actuellement le prestataire d'infogérance du système d'exploitation.

Son système d'information

INFRASTRUCTURE INFORMATIQUE OPH-VILLEJUIF

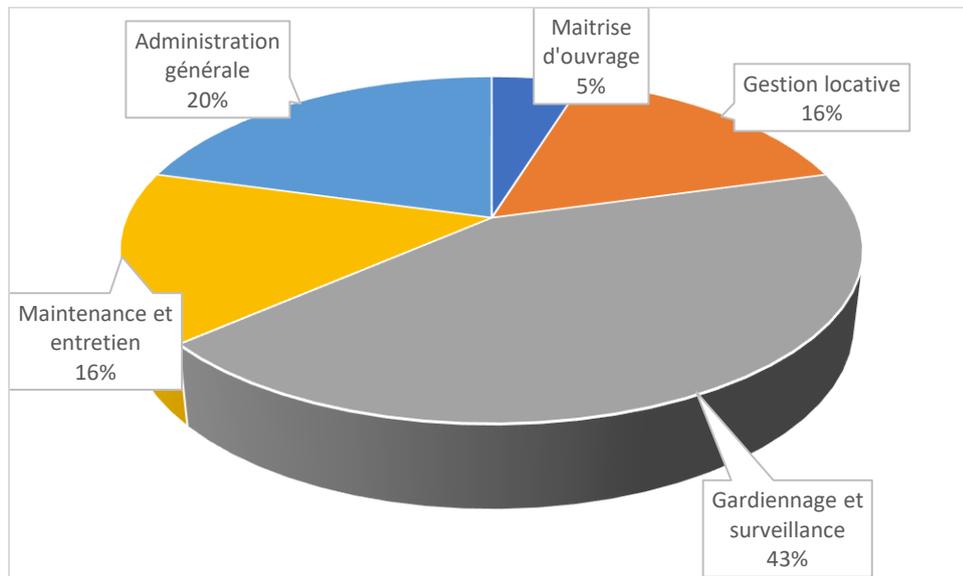


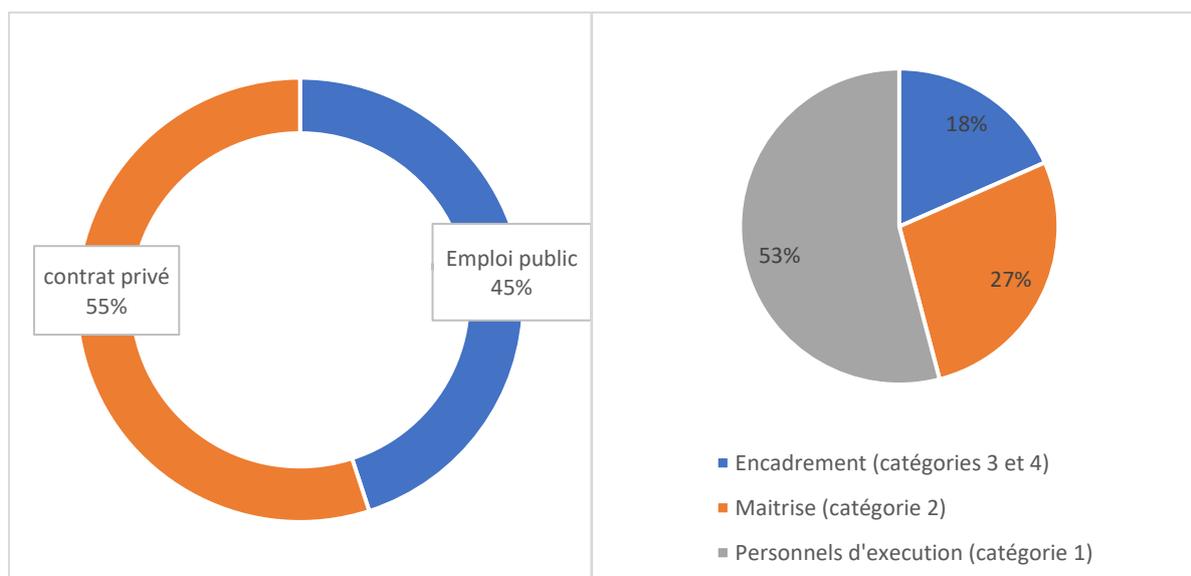
Dans le cadre d'un projet de renouvellement des serveurs, les serveurs opvilt1 et opvilt2 seront prochainement réunis au sein d'un même serveur de type Hyper V.



Son personnel

L'OPH compte 60 personnels en avril 2021.





En chiffres



- 19 résidences
- 3237 logements
- 40 locaux commerciaux
- 1492 places de stationnement
- 26 % du patrimoine en QPV
- 351€ loyer moyen mensuel hors charges
- 3 133 K€ dédiés à la maintenance et aux grosses réparations (hors dépenses d'investissements)
- 110 attributions de logements par an en moyenne

b) Présentation de l'OPH-Vitry

Créé en 1919, l'OPH gère directement un patrimoine de 5050 logements. Jusqu'aux années soixante, le développement de l'Office restera mesuré et concentré sur des réalisations de type traditionnel (groupe Rosenberg, au 101 rue de Choisy).

Le patrimoine de l'OPH et le paysage urbain de la Ville se sont ensuite considérablement développés avec la mise en œuvre des grands programmes d'habitat social (en particulier dans le cadre des ZUP): Clos Langlois, Balzac, Camille Groult, Commune de Paris... Ces programmes ont été à Vitry-sur-Seine, comme partout en France à cette époque, la réponse à un besoin important et urgent.

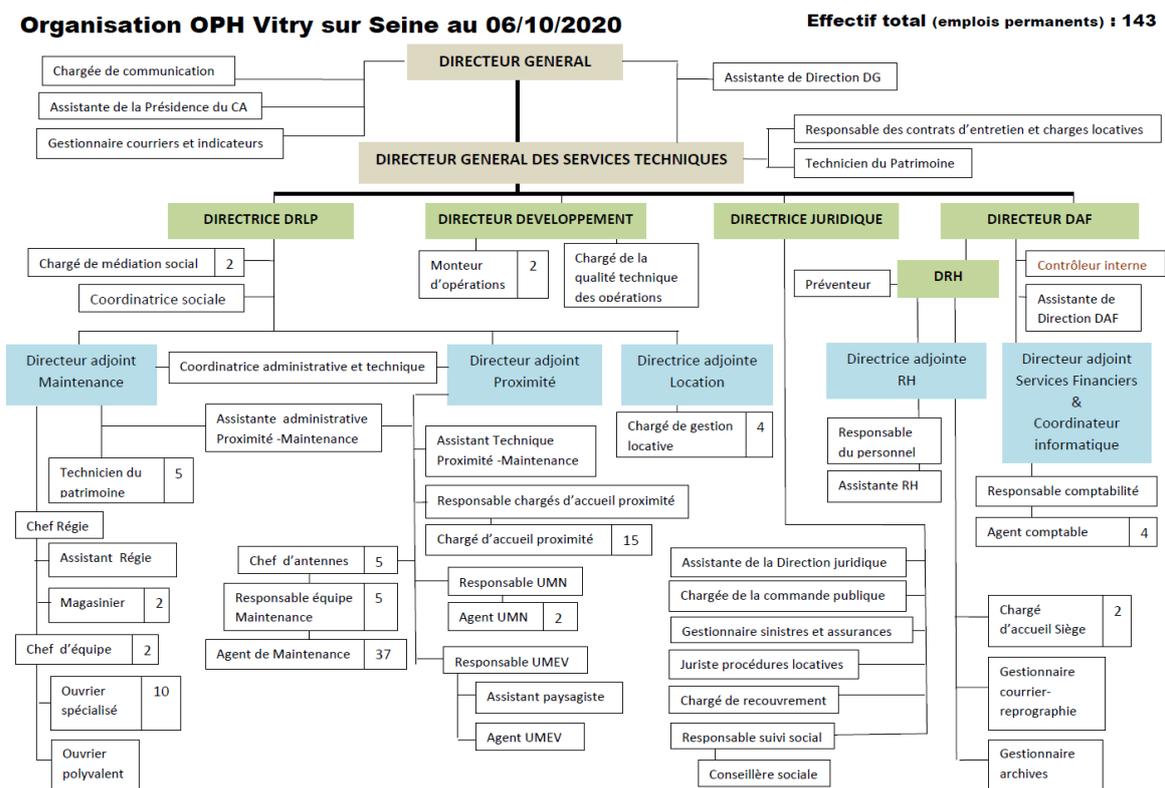
L'Office a repris la construction de logements et se concentre aujourd'hui sur la réalisation de petites unités de moins d'une centaine de logements, insistant plus sur le dialogue entre les immeubles et l'urbanisme proche, sur leurs liaisons et leur intégration. La réhabilitation des groupes plus anciens est également une priorité, ainsi que la participation à la restructuration de quartiers dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, pour une qualité de vie améliorée et un espace urbain plus fluide.

Ces nouvelles opérations interviennent après la conduite de la phase de rénovation du quartier Balzac, une mutation de grande ampleur initiée il y a plus de 10 ans, dans le cadre de la convention signée avec l'ANRU. La haute qualité environnementale des bâtiments et l'implantation d'un réseau de collecte pneumatique des déchets, achèvent de faire de ce projet une rénovation réussie et reconnue en tant que telle (visites des Ministres français, suédois et allemand les 12 mai et 25 juin 2015), et la ligne à suivre pour les nouvelles réalisations à venir de l'Office. En témoignent les nouvelles résidences THALIA et IRIS, avenue Rouget de Lisle.

Près de 75% du patrimoine est desservi par le réseau de chauffage urbain produit en cogénération.

L'office est présidé par Monsieur Luc Ladire et dirigé par Monsieur Marc Menier. Son Conseil d'Administration est composé de 23 membres.

Son organisation



Engagé dans une "prospective métier" depuis 2016, l'organisation de l'Office s'articule aujourd'hui de la manière suivante:

- **Un pôle gouvernance**

Il réunit la Direction générale, le Service communication, l'assistante du Président du CA, l'assistante du DG.

Il met en œuvre la politique générale définie par le Conseil d'administration et son Président.

Il dispose pour ce faire de l'autorité nécessaire pour conduire tous les services de l'Office dans leurs missions et les projets, dans un contexte de fortes modifications du tissu HLM.

- **Un pôle opérationnel**

Il regroupe l'ensemble des services en proximité des locataires et si situe au cœur de l'exécution de la mission de bailleurs social de l'Office. Il s'articule autour de :

La Direction du Développement, qui intervient en matière de maîtrise d'ouvrage, en amont des financements et dans le suivi des travaux de construction tout comme de réhabilitation. Elle assure le relais technique dans le cadre du dossier NPNRU.

La Direction des relations locatives et du patrimoine (DRLP), qui comprend

- la direction des relations locatives

Elle traite de la demande de logement, des attributions, suit la vie du bail, conduit les enquêtes SLS/OPS. Comprend en son sein des équipes de conseillers sociaux chargés d'accompagner les familles en difficulté de paiement;

- la direction de la maintenance et du patrimoine

Elle gère au quotidien la maintenance technique des bâtiments (GE/GR), participe à l'élaboration et met en œuvre les contrats d'entretien et du patrimoine, effectue les états des lieux sortants, renseigne le PEP, le PSP, et traite des réclamations techniques locatives. Encadre la **régie des travaux**, qui intervient en TCE sur les parties communes, procède à des travaux d'investissement définis avec les locataires dans le cadre de la commission annuelle des travaux;

- la direction de la proximité

Elle concentre la moitié des effectifs de l'Office. Elle comprend 5 antennes (agents de maintenance et encadrement), 2 unités mobiles d'intervention (balayeuse, espace verts), et une équipe de 15 agents d'accueil répartis sur l'ensemble du patrimoine ;

- la médiation

un binôme de médiateurs complète les effectifs de la DRLP. Ils ont pour mission de veiller à la promotion du "mieux vivre ensemble" dans les groupes d'habitation de l'Office.

Un pôle fonctionnel

Il est composé d'une Direction administrative et financière qui regroupe la direction comptable et financière, et la DRH.

Dès 2016, la DAF s'est réorganisée en prévision du changement de régime comptable, mais également pour assurer la sécurité financière de l'Office dans le contexte des nombreuses réformes : intercommunalité, regroupement d'organismes, etc.

La décision de mettre au cœur de ce pôle les Dépenses et les Recettes de l'organisme traduit la volonté d'optimisation et de sécurisation de la fonction financière. La DAF outre les opérations relatives à la paie (opérations comptables et déclarations) regroupe les missions du quittance et de l'encaissement des loyers.

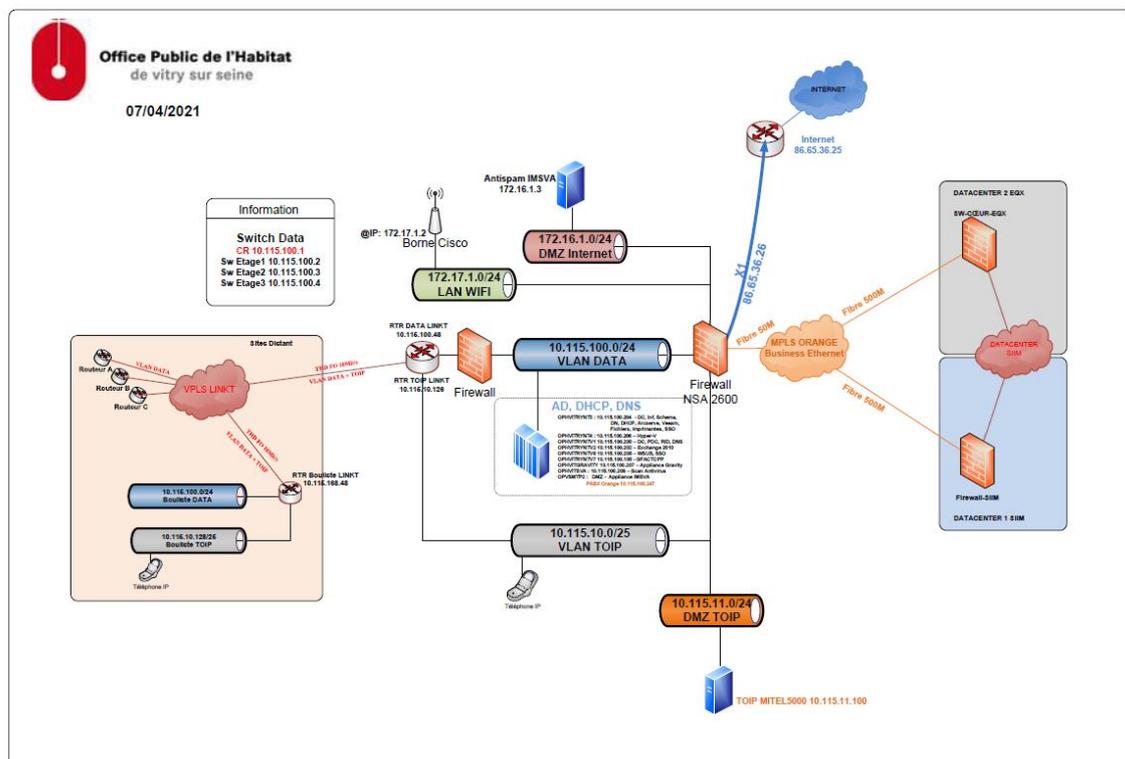
Le passage à la comptabilité financière est effectif depuis le 1er janvier 2020.

La coordination informatique est assurée en interne, au niveau de cette Direction et en lien avec le SIIM94.

Une Direction juridique

Enfin, la **Direction juridique**, rattachée à la Direction générale, et aux missions transverses, pilote la commande et l'achat public, assure la gestion des assurances, conduit le contentieux locatif, la veille juridique et assiste les services en matière de prévention des contentieux et dans la mise en œuvre des nouvelles obligations légales (RGPD, lanceur d'alerte, etc.).

Son système d'information

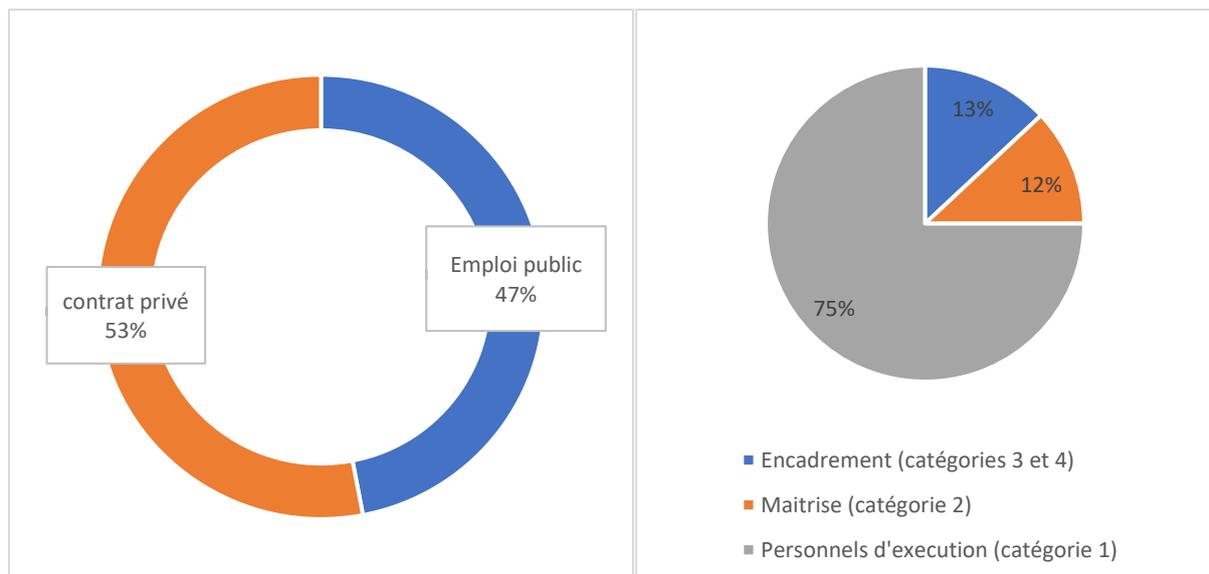
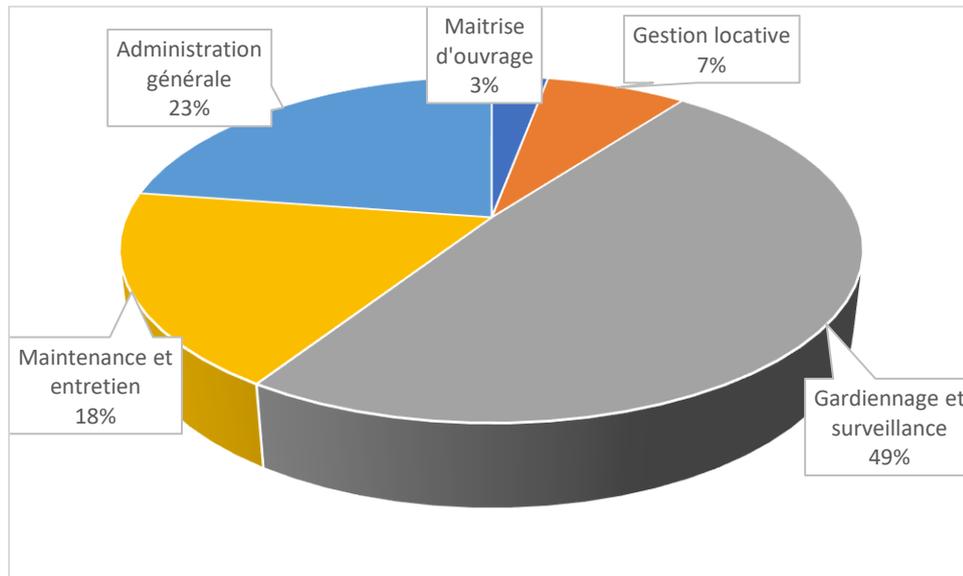


L'OPH de Vitry dispose en local de 2 serveurs physiques (10 virtualisés hyper-v) sous Windows 2012 R2 dont les principales fonctions sont : serveur de données, sauvegarde, Liaison chorus, échanges (Sera migré en 2021 vers M365). Les personnels, centres d'accueil et de proximité sont équipés de postes lourds (PC ou portable) en Windows 10 (Office 2007 en cours de migration vers M365). Des liens fibres relient chaque site, via l'Opérateur LINKT (marché Sipperec), ce qui permet de disposer de l'ensemble des services du siège en proximité. Par ailleurs, un lien Fibre de 50 Go (Redondé par un ancien lien SFR) relie l'office au SIIM.

Les applications de gestion (PIH) et RH(E-sedit) sont hébergées au SIIM. La suite Salvia est depuis avril hébergée chez Salvia Développement en mode Saas.

Son personnel

L'OPH de Vitry emploie 149 personnels en avril 2021.



En chiffres



43 résidences
5050 logements
91 locaux commerciaux
4255 places de stationnement
48.40% du patrimoine en QPV
274 attributions de logements
377 € de loyer moyen mensuel hors charges
4 395 K€ dédiés à la maintenance et aux grosses réparations (hors dépenses d'investissements)
220 attributions de logements par an en moyenne

d) Présentation d'Opaly

Au 1er janvier 2021, les patrimoines des offices des villes de Cachan et Kremlin-Bicêtre ont rejoint Opaly, répondant à l'obligation de regroupement de la loi Élan. Opaly gère aujourd'hui 9 521 logements sur les communes d'Arcueil, Gentilly, Cachan et Kremlin-Bicêtre.

Cachan Habitat, Kremlin-Bicêtre Habitat et Opaly sont des offices publics de l'habitat ancrés dans leur ville, créés il y a plus de 60 ans par les Villes pour répondre aux problèmes de mal logement. Ainsi, fondé en 1922, l'organisme de logement du Kremlin-Bicêtre est présent dans tous les quartiers de la ville du Kremlin-Bicêtre. Sa première construction a été lancée juste après la première guerre mondiale, rue du 14 Juillet. L'essentiel du parc a été développé dans les années 60 à 70, puis milieu des années 90. Le dernier programme neuf, de 103 logements locatifs dont 63 locatifs sociaux familiaux, 20 logements seniors et 20 logements en accession sociale a été achevé en 2018.

Cachan Habitat a été créé en 1955, avec la construction des premiers bâtiments pour répondre aux besoins de logement sur le Côteau (+ de 120 logements, quartier sans logements sociaux) et le quartier de La Plaine au tout début des années 1960, rendu possible grâce à l'intervention foncière de la Ville. Ce quartier de La Plaine compte plus de 1 300 logements, entièrement raccordé à la géothermie dans le milieu des années 80. Il compte également une Résidence pour Personnes Agées de 100 studios indépendants édifiée au milieu des années 70. Cachan Habitat s'est ensuite étendu en centre-ville avec l'acquisitions de plus de 400 logements dans les années 80, des interventions de requalification en diffus dans un ancien quartier d'OPAH et la construction d'une résidence sociale de 36 logements en 2014. Il a acquis le patrimoine de la SAIEM de Cachan (+ de 600 logements) fin 2016.

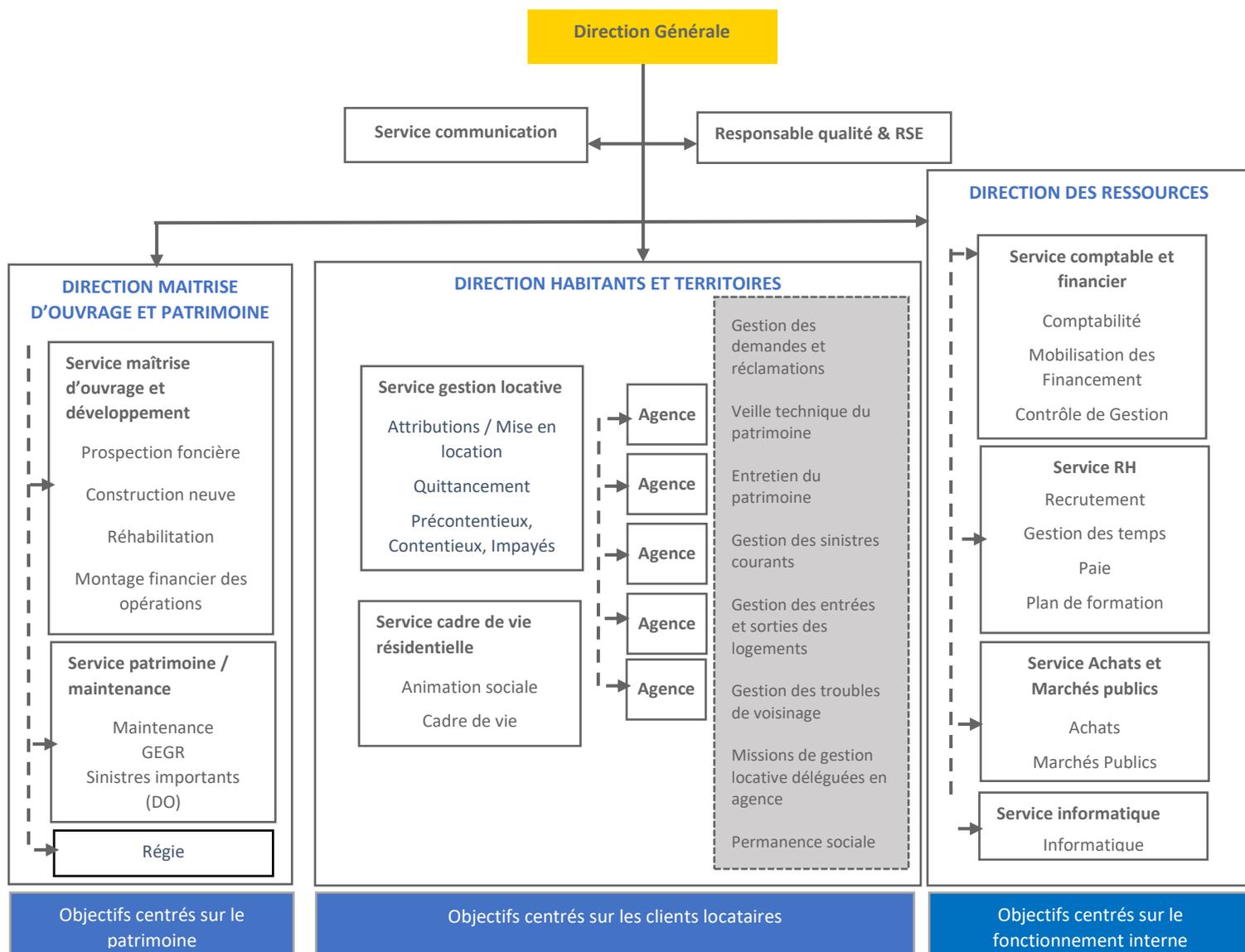
De leur côté, les villes d'Arcueil et de Gentilly se dotent, en octobre 1949, d'un office intercommunal d'habitation à bon marché, afin d'engager des projets de constructions neuves destinées à résorber l'habitat insalubre et d'apporter une solution sanitaire à leurs habitants.

Le premier groupe d'habitation sort de terre en 1950 (cité Paul-Vaillant-Couturier, 215 logements), et 2 600 logements seront produits sur les deux communes en dix années, soit 1/3 du patrimoine actuel. L'Office devient « Office public de l'Habitat », OPH, en 2007, avec la réforme de statut des Opac et des OPHLM. Le nom « Opaly » est adopté en 2010. C'est le nom de l'organisme fusionné dans l'attente d'un nom et d'une identité commune pour le futur office.

L'office est présidé par Madame Carine Delahaie. La présidence est collégiale avec des Vices-président.e.es des villes de Cachan (Céline Di Mercurio), de Gentilly (Fatah Aggoune) et du Kremlin-Bicêtre (Jean-Luc Laurent) et dirigé par Monsieur Alain Cattoni. Son Conseil d'Administration est composé de 27 membres.

Son organisation

Opaly, Cachan Habitat et Kremlin-Bicêtre Habitat avaient réfléchi et engagé la mise en œuvre d'une organisation cible.



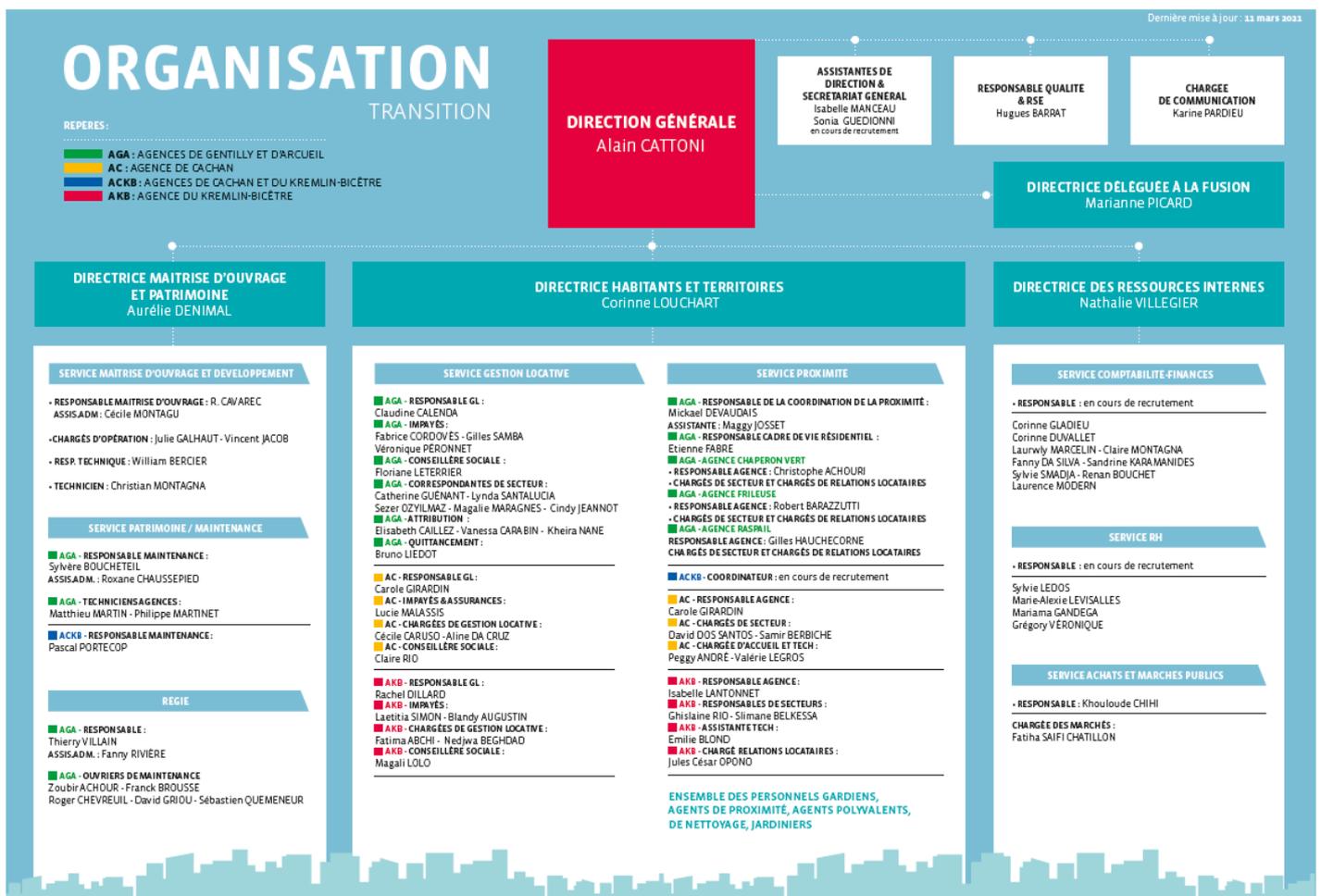
Les principes retenus :

- Une hiérarchie courte
- Structuration d'un schéma organisationnel comprenant un siège hébergeant les fonctions supports et les fonctions ressources centrales (maîtrise d'ouvrage, gestion technique et patrimoniale, gestion locative...) et des agences centrées sur la proximité.
- Maillage de proximité établis autour des agences disposant d'une taille moyenne de plus ou moins 2000 logements (en fonction de la répartition du patrimoine et typographie du territoire).

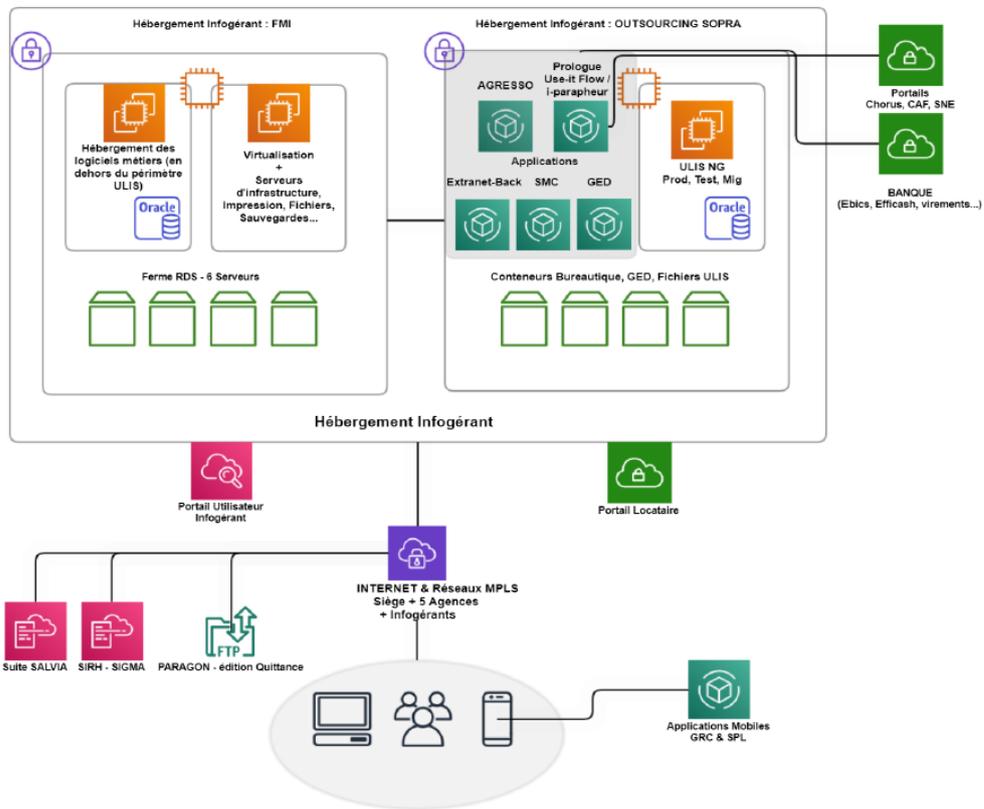
Un modèle organisationnel avec des pôles d'objectifs :

- De grandes directions équivalentes à des pôles d'objectifs centrés sur le patrimoine, les locataires ou le fonctionnement interne. Ce modèle organisationnel facilite la transversalité au sein des pôles qui répondent à un objectif commun.
- Recherche de l'efficacité pour le locataire : un seul pôle dédié à la gestion de la relation locataires.

Pour autant, Opaly a adopté une organisation de transition en début d'année 2021 afin de prendre en compte l'élargissement de la fusion et par conséquent la réflexion d'une nouvelle organisation. Cette organisation de transition a été établie en tenant compte de la nécessité de fonctionner comme une entité fusionnée avec une mutualisation des services supports notamment. Elle reprend dans ces principes d'organisation la création des directions par objectif.

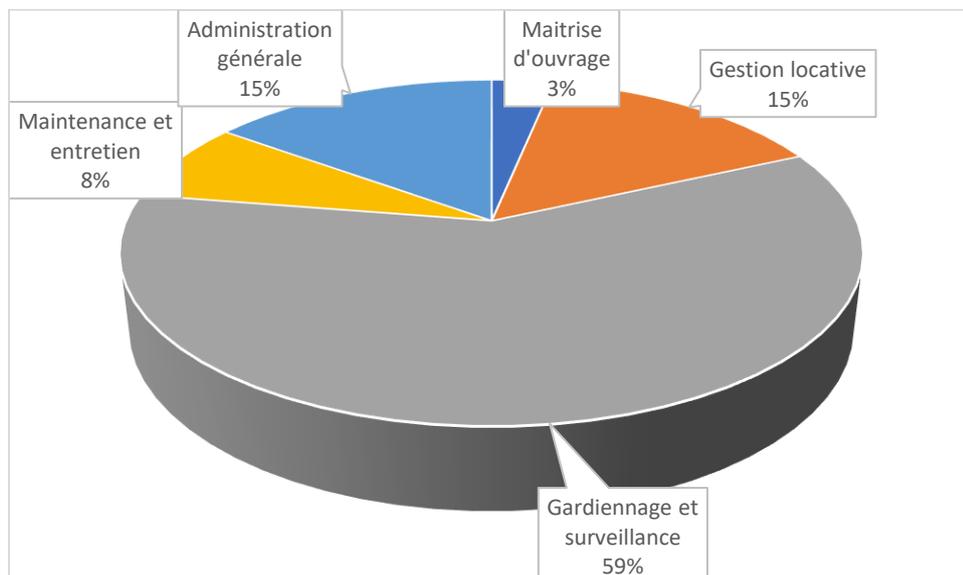


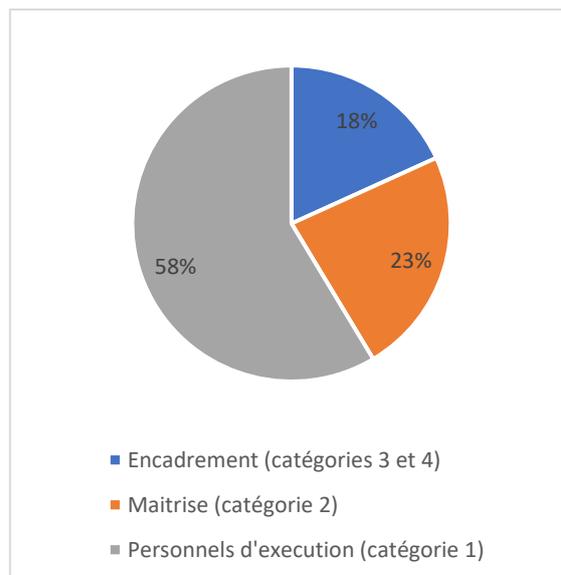
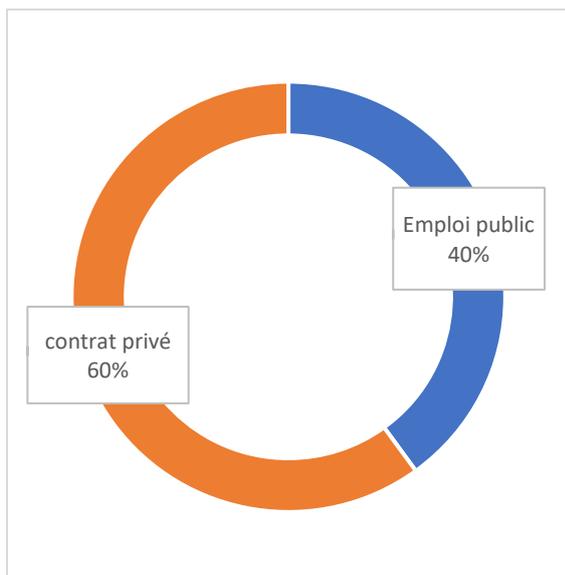
Son système d'information



Son personnel

197 collaborateurs au siège, au siège ou au sein des 5 agences.





En chiffres



- 87 résidences
- 9521 logements
- 95 locaux commerciaux et professionnels de santé
- 5748 places de stationnement
- 21 % du patrimoine en QPV
- 376 € loyer moyen mensuel hors charges
- 11 192 K€ dédiés à la maintenance et aux grosses réparations (hors dépenses d'investissements)
- 420 attributions de logements par an en moyenne

e) Le futur office public de l'habitat au 01.01.2022



17808 logements

REPÈRES

- 1919** création de l'OPH de Vitry-sur-seine
- 1922** création de Kremlin-Bicêtre Habitat
- 1949** création d'Opaly
- 1955** création de Cachan Habitat
- 1956** création de l'OPH de Villejuif
- 2018** Loi ELAN
- 2021** fusion d'Opaly, avec Cachan habitat et Kremlin-Bicêtre Habitat*
- Juin 2021** choix du nom du futur office
- 2022** Création de l'office public intercommunal (Arcueil, Gentilly, Cachan et Kremlin-Bicêtre) avec OPH Vitry sur seine et OPH Villejuif.



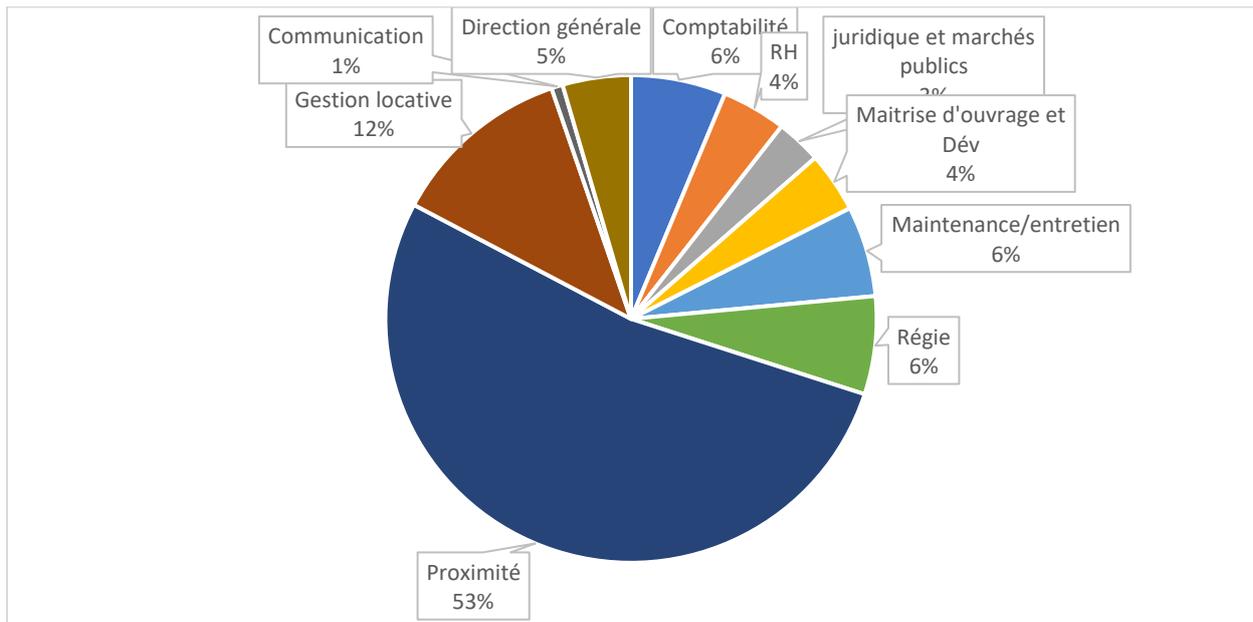
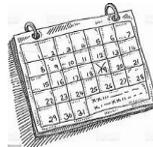
+ 400 personnels

44,25% fonctionnaires



43,3% de femmes

13,4 années d'ancienneté



3. La méthodologie du projet et le calendrier

Nous réunir en douze mois est une obligation de la loi Elan. Pour autant, nous ne serons véritablement unis par une organisation fonctionnelle pleinement harmonisée que dans un moyen terme. Nous nous fixons un objectif de deux années avec des passages d'étapes de cohérence et d'harmonisation. **L'année 2021 doit permettre de réfléchir à notre structuration future, préparer les jalons d'étapes pour parvenir aux objectifs fixés, et être prêts sur les fondamentaux du passage à une seule entité juridique au 01.01.2022.**

a) La philosophie de la co-construction

Le changement doit associer les personnels pour faire émerger les points de vue et les confronter dans le but d'enrichir le projet. Aussi, le projet de fusion s'appuie sur la mise en œuvre de groupes de travail et d'ateliers, sur des thématiques, soit d'organisation, soit métier qui vont associer les collaborateurs. Il pourra s'agir de définir de nouvelles pratiques pour améliorer le service aux locataires, proposer des évolutions dans les missions des personnels de proximité, réfléchir aux métiers de demain, faire évoluer nos organisations pour prendre en compte notre nouvelle présence territoriale...

Au-delà de l'information des instances représentatives du personnel (IRP) et des réunions collectives du personnel des OPH, la démarche participative va s'appuyer sur :

- la création d'un COPIL élargi avec les cadres de direction pour que chacun contribue, s'imprègne, échange sur la démarche ;
- la visite partagée des patrimoines des organismes ;
- des chantiers thématiques avec des groupes de travail composés de membres des OPH : sur la gestion technique, la gestion des marchés, les procédures de gestion locative, l'harmonisation des règles comptables et financières ...
- la promotion des occasions de mobilité interne, accompagnées de formations (intégrées dans nos prospectives) ;
- une communication régulière interne avec des newsletters pour informer au fur et à mesure de l'avancement et la mise en place de boîtes à idées pour favoriser l'émergence et la prise en compte des réflexions internes ;
- l'association des personnels pour le choix du nom, de la signature de l'entité fusionnée et du logo ;
- des journées de rencontre de l'ensemble du personnel, qui mêlent temps de travail et temps de convivialité et des incitations à participer ensemble à des évènements solidaires dès que nous pourrons nous réunir.

b) Les structures de pilotage

Structures de pilotage fonctionnel

Le comité d'orientation

- *Composition* : maires, président de l'EPT, président(e)s des OPH, directeur(trice)s généraux.
- *Missions* : fixer les orientations sur les modalités de gouvernance qui seront mises en œuvre au sein de la structure issue de la fusion.
- *Périodicité* : La périodicité de 3 réunions par an est proposée.

Le comité d'accompagnement politique

- *Composition proposée* : président(e)s OPH, directeur(trice)s généraux.
- *Missions* : arbitre des décisions dans le respect des orientations fixées.
- *Périodicité* : Une périodicité minimale de réunions tous les deux mois est proposée. Un compte rendu est systématiquement rédigé et diffusé au Comité d'orientation.

Structures de pilotage opérationnel

Le comité de pilotage

- *Composition proposée* : directeur(trice)s généraux éventuellement accompagné d'un cadre.
- *Missions* : prépare les réunions du comité d'accompagnement politique, oriente le travail des groupes de projets, s'assure du respect du planning, recherche les aides financières possibles.
- *Périodicité* : autant que de besoin

Les Groupes projet

Des groupes projet sont créés sur les thématiques suivantes :

- Ressources Humaines,
- SI,
- proximité,
- gestion Locative,
- marchés,
- maintenance/MO,

- moyens généraux,
- comptabilité-finances
- communication
- *Périodicité* : autant que de besoin

Il est primordial que la réflexion de l'organisation du futur office soit collective, les personnels tiennent tenir le rôle majeur dans cette réflexion d'autant plus que si nous effectuons les mêmes missions, la manière de les exercer et les moyens afférents à leur réalisation sont différentes dans chaque organisme.

C'est un des enjeux à relever. De même notre histoire nous a amené chacun à des organisations distinctes en termes d'horaires, d'astreinte, de gestion administrative locative...ce sont autant de réflexions communes à mener avec les groupes de travail.

L'organisation future devra donc être co-construite avec le personnel, condition essentielle à sa réussite. De même, le projet social d'entreprise devra être élaboré en commun.

Le CSE sera régulièrement tenu informé de l'avancée des réflexions de ces groupes et des préconisations faites.

c) Répondre aux priorités : ateliers, chantiers et séminaires

Séminaires management

Le respect des personnels des organismes et la reconnaissance de l'engagement auprès des locataires constituent des valeurs fortes du projet de fusion. Dès lors, partager une même vision managériale constitue un préalable en matière de développement des ressources humaines.

Plusieurs sessions de séminaires seront organisées à l'attention des cadres de direction et des chefs de service afin de construire cette nécessaire dynamique commune. A travers ce séminaire, nous ambitionnons de revisiter les composantes classiques du management pour une appropriation d'un management commun différenciant. Il s'agit aussi de donner des outils de compréhension aux responsables de service à la conduite du changement afin que l'ensemble des collaborateurs soient accompagnés dans les meilleures conditions dans ce projet de processus de fusion. Il s'agit de poursuivre le professionnalisme du management de nos organismes. Au-delà de ce processus « formel », la réunion des cadres des 3 offices est aussi l'occasion de se connaître, d'échanger, de créer du lien, afin d'assimiler chacun à un acteur collectif mobilisé autour d'un projet au service d'une mission unique.

Nous sommes contraints d'attendre l'allègement des mesures de confinement et avons différé à mai les premiers jours de formation. Il s'agit de partager des références communes sur le management

dans le contexte d'une entreprise en transformation ; de comprendre les enjeux d'un management positif et de se positionner en tant qu'encadrant comme accompagnant dans une période de transition. Un retour d'expérience quelques semaines plus tard est prévu.

Réflexion sur l'organisation cible et sa déclinaison en organigramme

Dans le milieu des OLS, le modèle organisationnel dépend de la taille du patrimoine et de l'étendu du territoire. On dénombre trois modèles type : par fonction, par objectif et par territoire (lorsque l'entité est départementale ou nationale).

Une première réflexion a été menée à l'échelle de la première fusion pour élaborer le modèle d'organisation. Comme évoqué plus haut, nous avons choisi le modèle par **pôles d'objectifs**. Ce modèle organisationnel repose sur une organisation en grandes directions équivalentes à des pôles d'objectifs centrés sur le patrimoine, les locataires ou le fonctionnement interne. Il s'agit d'un modèle organisationnel qui facilite la transversalité au sein des pôles qui répondent à un objectif commun.

Ce modèle organisationnel correspondant aux ambitions du futur office. Il demande néanmoins à être adapté pour prendre en compte le périmètre plus large. C'est l'objet des **ateliers avec les cadres** des différents offices. Ils ont été annoncés en réunions cadres le 04.03.

Ces réunions demandent du présentiel, nous sommes donc contraints d'attendre le mois de mai pour les débiter. A l'issue de ces ateliers, l'organisation cible, correspondant au dessin de notre organisation générale sera déclinée en organigramme fonctionnel. Il permettra d'identifier les postes et positionner les compétences requises au bon endroit.

Notre objectif est de présenter le projet de réflexion collectif aux CSE courant juin et à l'ensemble du personnel fin juin afin de donner à voir et rassurer les équipes et surtout se donner les mois suivants pour organiser et accompagner les personnels et les équipes dans la mise en œuvre.

L'accompagnement des personnels dans le changement

D'expérience, la mobilité des personnels de proximité est assez faible. Pour autant, la fusion doit permettre l'expression de souhaits d'évolutions professionnelles et les permettre, avec un accompagnement, des formations, la construction d'un parcours professionnel. Au niveau de l'encadrement, des situations de doublon, de nécessité de mobilité géographique, même si limitée compte-tenu de l'étroitesse de notre territoire et de la couverture du réseau de transport, demandent une attention particulière. Aussi, un cabinet extérieur avec une démarche d'accompagnement personnalisé va être sollicité plus particulièrement pour les encadrants. Il accompagnera le collectif de direction dans ses choix. La méthodologie sera présentée aux CSE et aux personnels.

Les négociations avec les représentants du personnel des trois organismes

Les directions souhaitent proposer aux représentants des personnels des trois organismes d'engager des négociations en vue de conclure un accord se substituant aux conventions et accords existants. Cet accord aurait pour objet d'harmoniser la situation de l'ensemble des salariés des offices et de créer un statut unique. Les premières réunions vont être planifiées en mai.

La réflexion sur l'organisation de la proximité

L'organisation de la proximité

Si nous exerçons la même mission d'intérêt public, nos organisations sont différentes, souvent liées à notre histoire, parfois aux personnes, souvent à la composition et l'implantation de notre parc sur nos territoires. Les premiers échanges sur nos fonctionnements font apparaître de nombreuses similitudes, à l'exception de notre service de proximité. Au-delà des noms (gardiens, agents de proximité, gestionnaires d'immeubles...) et des rôles, notre organisation est différente. Nous avons missionné le cabinet EY (Ernst & Young) pour réaliser un état des lieux de nos pratiques de proximité, son diagnostic d'efficacité à partir de ressources documentaires et d'entretiens au sein des offices. Il s'agit aussi d'identifier les complémentarités à valoriser, les difficultés à résoudre dans le traitement de la réclamation locataires. Cette première étape a déjà commencé en mars. Dans l'élaboration de ce diagnostic, des entretiens avec les représentants des locataires vont avoir lieu afin de conforter l'état des lieux et élargir le regard sur nos pratiques. A l'issue de cette phase, des orientations de scénario d'organisation de notre futur service de proximité seront définies, aussi en prenant en compte les coûts des modèles d'organisation et des répercussions en charges pour les locataires. Une nouvelle étape s'ouvrira avec des ateliers avec les gardiens et les agents de proximité pour confronter les avis, prendre en compte l'expérience terrain, mesurer les évolutions nécessaires... En juin, le projet d'organisation devrait être dessiné avec les étapes pour converger sur les deux années à venir pour une mise en œuvre en 2023. Ce projet d'organisation prendra en compte l'astreinte et la régie. Les CSE seront informés et associés aux différentes étapes.

Les ateliers métiers

Neuf mois nous séparent de l'échéance, notre effort doit se concentrer sur les **exigences opérationnelles** et les **priorités fonctionnelles** de la fusion. C'est l'enjeu de la mise en œuvre de ces ateliers qui vont intervenir au fil des semaines.

Les ateliers métiers thématiques

L'objectif est de réunir les équipes autour de projets afin d'apprendre à se connaître, partager les pratiques et les connaissances. Ainsi, les premiers échanges ont eu lieu, en visio, pour les équipes de maîtrise d'ouvrage qui ont découvert les projets d'investissements de chacun des offices, la communication qui a planché sur le futur site internet notamment. Les équipes maintenance lancent la première quinzaine d'avril le travail sur la convergence des marchés techniques avec l'appui des services marchés publics, tandis que les services RH vont découvrir le futur logiciel paie. Viendront dans la foulée, les rencontres gestion locative, comptabilité...

La convergence progressive de l'outil informatique

Les offices de Villejuif et d'Opaly travaillent au quotidien sur le même logiciel métier, Ulis. Nous allons engager **l'uniformisation du logiciel métier** par une adaptation des paramètres après un audit des données de l'office de Villejuif à partir d'avril. Le premier recettage interviendra en septembre. Ce travail va mobiliser plus particulièrement les équipes de gestion locative et patrimoniale, avec le soutien d'intervenants en SI en plus de SOPRA. Le plan de service va définir le calendrier précis de la mise en œuvre de cette convergence informatique avec la migration des données, puis une phase test pour sécuriser le basculement au jour J.

Cette étape est très technique et doit être engagée suffisamment tôt (septembre).

En 2022, les équipes situées à Vitry continueront d'utiliser leur logiciel AARON. Au-delà de la migration des données et des paramétrages, il faudra dans cette seconde phase, prévoir la mise à niveau du personnel de l'Office qui apprivoise le nouveau système informatique qui se réalisera à la fois par échange de pratiques entre collaborateurs et par une formation théorique donnée par l'éditeur.

La convergence comptable

Les trois OPH ont basculé récemment en régime de comptabilité commerciale. La fusion nécessite d'assurer la parfaite transposition comptable, la transition des méthodes comptables et la mise en place d'un contrôle interne adapté à la comptabilité commerciale.

d) Le calendrier prévisionnel

Date	Actions	Pré-requis
Décembre 2020 à Février 2021	<p>Avis consultatifs des Comités Sociaux et Economiques des OPH se prononçant sur le principe de fusion :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Avis consultatif en date du 11 décembre 2020 pour l'OPH Vitry-sur-Seine (CSE du 30 novembre) > Avis consultatif en date du xx février 2021 pour l'OPH Villejuif (CSE du 18 décembre) > Information sur le projet de fusion 9 février pour l'OPH OPALY <p><i>Références textuelles : L. 2312-8 du code du travail</i></p>	
Décembre 2020 février 2021	<p>Délibération pour avis de principe des conseils d'administration de chaque OPH relatif au projet de fusion :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Délibération du conseil d'administration de l'OPH Villejuif en date du 17 décembre 2020 > Délibération du conseil d'administration de l'OPH Vitry-sur-seine en date du 8 décembre 2020 > Délibération du conseil d'administration de l'OPH OPALY en date du 3 mars 2021 <p><i>Références textuelles : Art R.421-1 II et III CCH</i></p>	<p>Nouveau CA opaly fusionné</p> <p>Passage en CM de Cachan, Arcueil, Gentilly, KB</p>
15 décembre 2020	<p>Délibération de la collectivité de rattachement (EPT Grand Orly Seine Bièvres) concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Engageant le processus de fusion de l'oph Villejuif vers Opaly > Approuve le principe d'un rapprochement par voie de fusion-absorption de l'oph Vitry par Opaly <p><i>Références textuelles : Art R.421-1 III et IV CCH</i></p>	
Janvier – février 2021	<p>Délibération des OPH sur groupement de commande</p> <ul style="list-style-type: none"> > Délibération du conseil d'administration de l'OPH Villejuif le 18.02 > Délibération du conseil d'administration de l'OPH Vitry-sur-seine le 15.02 > Délibération du conseil d'administration de l'OPH OPALY en date du 20 janvier 2021 	<p>Transmission pour réunion COPIL 14/01</p>
12-23 avril 2021	<p>Réunion des Comités Sociaux et Economiques des OPH pour avis sur la fusion :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Demande avis consultatif 2020 pour les 3 OPH <p><i>Références textuelles : L. 2312-8 du code du travail</i></p>	<p>Etudes préalables + Protocole de fusion + courrier CGLLS</p>

Date	Actions	Pré-requis
12-23 juin 2021	<p>Délibération des conseils d'administration de chaque OPH relatif à la fusion :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Délibération du conseil d'administration de l'OPH Villejuif > Délibération du conseil d'administration de l'OPH Vitry-sur-seine > Délibération du conseil d'administration de l'OPH OPALY <p><i>Références textuelles : Art R.421-1 II et III CCH</i></p> <p>Délibération pour avis du Conseil d'administration de l'OPH OPALY concernant le changement de dénomination</p> <p><i>Références textuelles : Art R.421-1 IV CCH</i></p>	<p>Avis des CSE</p> <p>Délibérations CM</p> <p>Marché et choix prestataire nom + déclinaison identité visuelle et graphique + Consultation locataires et personnels des OPH</p>
29 Juin 2021	<p>Délibération de la collectivité de rattachement (EPT Grand Orly Seine Bièvre) relatif à la fusion :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Délibération de l'EPT sur la fusion <p><i>Références textuelles : Art R.421-1 III et IV CCH</i></p> <p>Délibération de l'EPT sur le changement de dénomination</p> <p><i>Références textuelles : Art R.421-1 IV CCH</i></p>	
Juin 2021	<p>Dépôt du dossier à la préfecture du Val de Marne pour autorisation du changement de nom :</p> <p>Dépôt par l'EPT</p> <ul style="list-style-type: none"> > Contenu du dossier à déposer : > Délibérations du conseil d'administration d'OPALY > Délibérations de l'EPT <p>Avis du Comité Régional de l'Habitat d'Ile-de-France</p> <p>Mémo : Elections régionales peuvent décaler le calendrier.</p> <p>Point de départ du délai de 3 mois à compter de la réception du dossier par le Préfet</p>	
Juillet-Septembre 2021	<p>Arrêté préfectoral autorisant le changement de dénomination</p> <p><i>Références textuelles : Art R.421-1 IV CCH</i></p>	

Date	Actions	Pré-requis
Juillet 2021	<p>Saisine du Préfet du Val de Marne pour autorisation de la fusion :</p> <p>Dépôt par l'EPT</p> <p>Contenu du dossier à déposer :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Avis des CSE des OPH ➢ Délibérations des conseils d'administration des OPH ➢ Délibérations de l'EPT <p>Mémo : pas d'avis du Comité Régional de l'Habitat d'Ile-de-France pour fusion 2</p> <p>Point de départ du délai de 3 mois à compter de la réception du dossier par le Préfet pour prendre un arrêté. Le défaut d'arrêté préfectoral dans le délai imparti vaut rejet</p> <p><i>Références textuelles : R.421-1 CCH</i></p>	
Septembre 2021	<p>Délibération des conseils d'administration de chaque OPH concernant le Traité de fusion* pour arrêter les termes du projet de fusion et conférer tous pouvoirs à la personne compétente, à l'effet de signer la documentation relative au projet de fusion</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Délibération du conseil d'administration de l'OPH Villejuif ➢ Délibération du conseil d'administration de l'OPH Vitry-sur-seine ➢ Délibération du conseil d'administration de l'OPH OPALY 	Préparation juin-juillet-août
Septembre 2021	<p>Arrêté préfectoral autorisant la Fusion avec effet au 01.01.2022</p> <p><i>Références textuelles : R.421-1 CCH</i></p>	
Janvier 2022	<p>Mise en place du nouveau CA de l'office fusionné</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Délibération du Conseil de territoire pour désigner les 15 membres Représentant du Territoires et PQ 	
Janvier 2022	<p>Formalités et déclarations administratives et fiscales</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Publicité dans un journal d'annonces légales ➢ Dépôt au greffe du tribunal de commerce et inscriptions modificatives au RCS ➢ Déclarations administratives fiscales et organismes sociaux (URSAFF, Caisses retraite...) 	

* La rédaction et la signature d'un traité de fusion, si elle n'est pas obligatoire dans le cadre des fusions d'OPH, est vivement conseillée. En effet, ce traité aura notamment pour effet :

- ▶ Dans la mesure où il comportera des annexes relatives aux biens immobiliers et sera authentifié par notaire, de permettre la réalisation des formalités de publicité foncière
- ▶ De définir précisément les obligations de chacune des parties, notamment concernant le transfert des contrats et des contentieux en cours
- ▶ De rendre opposable aux tiers le transfert d'un bien, droit ou obligation en cas de contestation
- ▶ De faciliter auprès du greffe du tribunal de commerce les formalités relatives au nouvel établissement.

4

Date	Actions	Pré-requis
Février 2021-Avril 2021	<p>Marchés publics : mise en commun des calendriers de renouvellement et stratégie à mettre en place</p> <p>* Réunion marché maintenance</p>	
Mars à décembre 2021	Elaboration des cahiers des charges techniques communs et lancement des marchés communs	
Septembre 2021	<p>Marchés publics :</p> <p>courrier d'information aux cocontractants du transfert des contrats à compter du 1^{er} janvier 2021 au nouvel office et, pour les contrats nécessitant une autorisation de transfert (emprunts, marchés publics), envoi de la demande d'autorisation de transfert</p>	Etude des contrats
Janvier 2022	<p>Formalités et déclarations administratives et fiscales</p> <ul style="list-style-type: none"> ➢ Publicité dans un journal d'annonces légales ➢ Dépôt au greffe du tribunal de commerce et inscriptions modificatives au RCS ➢ Déclarations administratives fiscales et organismes sociaux (URSAFF, Caisses retraite...) 	
Janvier 2022	<p>Marchés publics</p> <p>Demande d'autorisation de transfert / Courriers d'information de transfert</p>	

5

Date	Actions ORGANISATION	Pré-requis
Avril- mai 2021	Réflexion sur l'organisation cible Présentation et échange avec les élus, Ateliers cadres	Prestataire
Avril à juillet	Réflexion sur l'organisation de la proximité Etat des lieux, diagnostic avec des entretiens dont les représentants locataires Élaboration de scénarios avec ateliers gardiens et agents de proximité Validation des orientations Calendrier d'étape	Lancement 23.03
Avril-Mai	Séminaires Management : le management positif en période de transition 6, 12 et 19 mai	Réunion préparatoire
Mi juin	Avis CSE présentation organisation cible confortée et déclinaison organigramme non nominatif + organisation Proximité	
Fin Juin	Réunion des personnels : Présentation de l'organisation cible (organigramme non nominatif) aux équipes et méthodologie RH Déploiement organisation	
Juin- décembre 2021	Déploiement organisation avec accompagnement RH	
Nov- déc 2021	Points au sein des pôles par chaque directeur	

6

Date	Actions NEGOTIATIONS ACCORDS COLLECTIFS	Pré-requis
Mars - avril 2021	Analyse documentaires des accords Stratégie à déployer Rédactions des accords	Réunion de synthèse vers 10.04
Mai	Validation des projets d'accords collectifs	
10 mai à fin novembre	Réunions des DS : 2 x par mois Point d'étape sur poursuite des échanges ou dénonciation des accords après 2 réunions.	
Septembre	Négociation Classification suite organigramme	
15 décembre	signature	

7

Avis CSE d'Opaly

Une procédure d'information consultation du CSE d'OPALY relative à un projet de fusion des Offices Publics de l'Habitat des villes d'Arcueil, Cachan, Gentilly, Kremlin-Bicêtre, Villejuif et Vitry-sur-Seine, a été initiée le 23 avril 2021. Le CSE est, à ce jour, sollicité pour remettre un avis sur ce projet de fusion-absorption.

A noter que les OPH d'Opaly, Cachan, et Kremlin-Bicêtre ont déjà fusionné depuis le 1^{er} janvier 2021. Nous sommes actuellement dans une phase de transition temporaire avant l'intégration prochaine des OPH de Villejuif et Vitry-Sur-Seine planifiée le 1^{er} janvier 2022.

A la lecture de la note d'information remise aux membres du CSE, les élus comprennent qu'à ce stade, ils ne sont informés et consultés que sur les grands principes directeurs de la fusion avec Vitry et Villejuif et non sur le projet dans son intégralité. L'idée étant, pour l'heure, de pouvoir soumettre un dossier général accompagné de l'avis du CSE à la préfecture pour agrément du projet avant de débiter par la suite une nouvelle procédure sur la base d'éléments précis et détaillés.

La direction n'étant, actuellement, pas en capacité de transmettre aux élus des informations et documents précis sur l'organisation cible, l'organisation de proximité et les enjeux sociaux induits par ce projet de fusion, il a, en effet, été convenu entre le CSE et la Direction que la consultation sur ce projet devait nécessairement être séquencée de façon à associer le CSE à chaque étape de l'exécution du projet de fusion.

Ainsi, à la lecture du calendrier prévisionnel transmis aux membres du CSE en date du 8 juin 2021, la Direction s'est fermement engagée à consulter de nouveau le CSE :

- A compter du 30 juin 2021 sur le projet d'organisation cible et d'organigramme fonctionnel
- A compter du 30 septembre 2021 sur l'organisation cible de proximité
- A compter du 30 octobre sur l'accord d'adaptation (et déclinaison en accord de substitution pour le CSE Opaly seul).

En parallèle, des négociations ont débuté le 3 juin 2021 avec les Organisations syndicales représentatives au sein d'Opaly, au sein de Vitry-Sur-Seine et les membres du CSE de Villejuif en vue d'aboutir en fin d'année à la conclusion d'un accord d'adaptation permettant d'harmoniser le statut collectif des salariés de l'ensemble des 5 OPH.

Sans plus de visibilité pour l'heure, sur les principaux enjeux organisationnels et sociaux de ce projet, le CSE a, ainsi, été contraint, lors de cette première phase d'information consultation, de décider le 28 mai 2021, de suspendre l'expertise pour projet important mis à l'ODJ de la réunion CSE du 23 avril 2021. Etant entendu qu'une telle expertise ne peut être menée qu'une fois que la Direction sera en capacité de transmettre des informations précises et écrites relatives notamment au volet organisationnel et social.

Au vu des éléments fournis dans cadre de l'information consultation initié le 23 avril 2021, Le CSE formule l'avis suivant sur le premier volet du projet de fusion absorption :

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

- Le ratio d'autofinancement de l'ensemble se maintient au-dessus du seuil de vigilance témoignant de la robustesse de l'ensemble

- Les frais de personnel de l'entité fusionnée sont orientés à la hausse, démontrant la nécessité de maintenir ou renforcer le personnel des offices.

Le CSE constate que la méthode proposée par la direction pour définir l'organisation de la future entité comporte des éléments positifs :

- Le principe de co-construction avec les collaborateurs de chaque entité dans le cadre de différents ateliers a été retenu.

Il constate néanmoins :

- Que les délais pour construire la fusion sont très contraints (de juin à décembre 2021)
- Et que par conséquent le temps dédié à la co-construction en ateliers, à la négociation des futurs accords collectifs (accord d'adaptation), à l'accompagnement des collaborateurs et plus globalement à la construction de la future organisation s'en trouve très contraints.

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

Le CSE sera particulièrement vigilant :

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

Le CSE constate que le projet présenté comporte encore de nombreuses incertitudes et souhaite que les personnels puissent être éclairés sur les étapes ultérieures : organisation définitive, mobilités, organisations provisoires à l'issue de la fusion-absorption avant la mise en place de l'organisation définitive, statuts collectifs, localisation du siège...

Les phases de consultations ultérieures seront déterminantes pour apprécier la réelle teneur du projet de fusion et ses incidences pour le personnel des 5 OPH.

Arcueil, le 15/06/2021

Procès-verbal n° 2021-06-L76

Réunion extraordinaire du CSE le 21 JUIN 2021 de 11H00 à 12H00

Président

Monsieur Jean-thomas LAURENT

Responsable des Ressources Humaines

Madame Céline LEU

Membres élus du Comité présents

Monsieur Mehdi BAHTITE

Monsieur Georges HAMEL

Monsieur Roland VARO

Absence excusé de Mr Steeve CHOURAQUI

Ordre du jour : Avis du CSE sur le projet de fusion absorption de l'oph de Villejuif

Le CSE extraordinaire de l'OPH de Villejuif s'est tenu le 21 juin 2021 à 11h00. Les élus ont été consultés pour émettre un avis sur le projet de Fusion absorption de l'OPH de Villejuif avec la structure OPALY et l'OPH de Vitry sur Seine.

Le CSE tient d'abord à rappeler qu'il a missionné un cabinet d'expertise suite à un vote de l'ensemble des salariés de l'OPH de Villejuif, le 14 janvier 2021. Le Cabinet VIGICE a été retenu pour cet accompagnement et ainsi nous remettre un compte rendu final afin de nous aider à émettre un avis dans un délai de 2 mois à compter du 14 janvier 2021. Cependant, la mission ayant été déclenchée prématurément, une prorogation de la mission a été actée entre la Direction Générale, les élus et l'expert lors d'un échange de mails.

Afin de réaliser cette étude le Cabinet VIGICE a demandé à de nombreuses reprises des documents nécessaires pour leurs travaux. La transmission des documents a été très longue.

En effet, le temps nécessaire à la production des documents attendus par l'expert, pour réaliser dans de bonnes conditions sa mission, a retardé le travail de ce dernier. De plus ceux-ci comportaient certaines informations qui sont en dualisme. (Retour de notre cabinet). Le délai pour émettre l'avis relatif au projet de fusion a donc été reporté et une échéance a été fixée au 22 juin au plus tard, lors de la séance régulière du Comité Social Economique du 1^{er} juin 2021.

Aujourd'hui, nous sommes dans l'incapacité de nous prononcer pour cette fusion-absorption.

En effet, compte tenu que notre expert n'a pu rédiger dans de bonnes conditions un avis, nous prononçons à l'unanimité une incapacité de se prononcer.

Nous avons pris note des remarques de M. LAURENT Directeur Général et de Mme LEU Directrice des Ressources Humaines qui sont les suivantes :

Monsieur LAURENT a eu un échange téléphonique avec l'expert de VIGICE afin de mieux comprendre les attentes de celui-ci. Cependant, Monsieur LAURENT reste dans l'attente de précisions de celui-ci et que la méthode du Cabinet le laissait assez perplexe sur le bon fonctionnement de la fusion absorption.

Monsieur LAURENT fait également remarqué qu'il est difficile de donner un document entièrement rédigé aux IRP et de laisser le champ de la négociation ouvert aux Délégués syndicaux.

Madame LEU attire l'attention des Instances Représentatives du Personnel sur le fait que depuis le 3 juin, un salarié a été désigné Délégué Syndical CGT. Cette désignation donne une meilleure opportunité de négociation dans le cadre de l'accord d'adaptation à venir dont la méthode est actuellement négociée avec les Directeurs Généraux des 3 Offices.

Madame LEU précise aux élus, avant le rendu de l'avis, que celui-ci soit favorable ou défavorable, le fait d'exprimer, lors d'une consultation, une incapacité à rendre un avis est considéré comme un avis défavorable.

Après une pause de 10 minutes les élus CSE se sont concertés pour remettre et maintenir leurs votes et de suivre le même avis que l'expert qui n'a pas pu formuler d'avis sur les préconisations social.

Résultat des votes :

Bahtite Mehdi : Incapacité de se prononcé

Chouraqui Steeve : Incapacité de se prononcé (par procuration remis à la direction lors du cse extraordinaire le 21/06/2021).

Hamel Georges : Incapacité de se prononcé

Varo Roland : Incapacité de se prononcé

Nous prenons note que la DRH Mme Leu Céline dit après que les membres du CSE aient votés « que se prononcer de la sorte équivaut à un avis défavorable, elle dit se référée au code du travail ».

Le secrétaire du CSE de l'OPH de Villejuif

CSE OPH VITRY SUR SEINE

OPH VITRY SUR SEINE
4 rue de Burnley
94400 VITRY SUR SEINE

A l'attention de La Direction Générale de l'OPH

A Vitry Sur Seine, le Mardi 22 juin 2021

Objet : Avis du CSE sur la fusion-absorption de l'OPH de Vitry-sur-Seine par OPALY

Monsieur Le Directeur Général,
Madame La Directrice Générale Adjointe,

Il a été présenté au Comité Social et Economique (CSE) en date du Jeudi 22 avril 2021, le projet de fusion des OPH d'OPALY, Vitry-sur-Seine et Villejuif planifiée le 1^{er} janvier 2022, en présence de notre Direction Générale et la Direction d'OPALY.

Vous nous avez consulté en notre qualité d'élus de l'OPH de Vitry et de rendre un avis consultatif le 22 juin 2021.

Le projet d'adaptation de la fusion-absorption de l'OPH de Vitry-sur-Seine par OPALY nous a été transmis en date du jeudi 20 mai 2021, l'ensemble des personnels de notre Office a émis un vote pour déterminer l'orientation de l'avis rendu par notre CSE.

Le CSE a pu se faire assister d'un expert-comptable dans son choix en cas d'opération de concentration, prévue par l'article L. 235-3 et L. 23-34 du Code du Travail.

Les membres du CSE de l'OPH de Vitry-sur-Seine, ont mandaté la société d'Expertise Comptable, le cabinet VIGICE, aux fins d'accompagner notre CSE dans le cadre du projet de fusion de notre OPH avec OPALY.

Les membres du CSE, prennent note que le projet social qui nous ait présenté n'est pas définitif, reste ouvert à la discussion et à la négociation. Et que, nous serons consultés ultérieurement sur tous les points énoncés dans ce projet.

De fait, nous vous prions de noter la position consultative, mais tout autant prépondérante de notre CSE, et nous votons de manière favorable sur le principe de la fusion-absorption suite au vote qui a été proposé en date du Lundi 21 juin 2021 à l'ensemble des personnels de l'OPH de Vitry-sur-Seine.

Nonobstant, nous émettons de fortes réserves et restons très vigilants sur des points qui restent incomplets et imprécis.

Toutefois, ce projet souligne plusieurs points majeurs, qui sont primordiaux pour l'ensemble des membres du CSE et de tous les personnels de l'OPH de Vitry-sur-Seine.

Le cabinet d'expertise souligne à la fois des points de validation, mais également des points de réserve et d'opposition.

Cependant, les membres du CSE s'interrogent sur des points cruciaux qu'il faudra éclaircir dans l'immédiateté :

- Le maintien des effectifs.
- Le maintien des salaires nets des deux personnels : salariés relevant du statut de droit privé et agents relevant du statut de la Fonction Publique Territoriale.
Le CSE sera particulièrement attentif à ce que, l'ensemble de ce qui constitue la rémunération soit maintenue pour les deux personnels (RIFSEEP, NBI, prime annuelle, CIA, prime petit équipement, prime d'intéressement, le départ en retraite, prime d'expérience).
- La mobilité géographique due au lieu de travail (siège temporaire à Arcueil) et aux missions exercées selon le poste de travail.
Les membres du CSE se questionnent sur l'impact des frais qui peuvent être engendrés (frais de déplacement, restauration, etc).
- Une vision clarifiée de chaque poste de travail en amont : lieu de travail et les conditions de travail.
- Le maintien de l'ancienneté.

Le projet actuel nous semble confus, au vu des deux statuts mentionnés dès la page n°3 du présent document de projet d'adaptation qui nous a été soumis.

Les membres du CSE, attendent un document unique qui garantit pour chaque statut, la situation après transfert sans perdre nos acquis.

Sur la partie formelle, notre accord dans le cadre de cette consultation permet à la Direction de pouvoir continuer le processus sans en ralentir les modalités, nous sommes persuadés de la volonté de la Direction de faire progresser les conditions sociales proposées aux deux personnels post-fusion.

Les personnels de l'OPH de Vitry-sur-Seine avec leurs compétences et leur savoir-faire souhaitent maintenir la qualité de service rendu et reconnu par ses locataires. Notamment, les membres du CSE, restent inquiets quant à l'organisation future des services qui sont, au quotidien sur le terrain et au contact de nos locataires.

Les membres du CSE restent en alerte à la non-dégradation des conditions de travail de l'ensemble des personnels dans cette fusion-absorption.

Les membres du CSE en accord avec notre Déléguée syndicale, profitons de ce présent courrier pour qu'il soit clarifié un calendrier précis avec les ordres du jour, dans le cadre de l'accord de méthode.

Les membres du CSE espèrent que le savoir-faire de l'ensemble des collaborateurs sera bien pris en compte.

Par ce courrier, nous profitons, pour vous alerter des appréhensions des personnels de l'OPH de Vitry-sur-Seine et demandons un peu plus de transparence dans la communication de cette fusion-absorption.

Veillez agréer, Monsieur Le Directeur Général, Madame La Directrice Générale Adjointe, l'expression de nos meilleurs sentiments.

La secrétaire du CSE de l'OPH de Vitry-sur-Seine
pour tous les membres du CSE

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.



Délibération N°1

Après avoir entendu l'exposé de la Présidente,

Vu la loi 2018-2021 du 23 novembre 2018 portant l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique et ses incidences en matière de regroupement des organismes de logements sociaux à compter du 01.01.2021 ;

Vu le Code de Construction et d'Habitat et notamment ses articles L 421-7 et R 421-1 III,

Vu la séance du Comité Social et Economique (CSE) en date du 9 février 2021,

Vu la délibération de l'OPH de Vitry-sur seine du 8 décembre 2020,

Vu la délibération de l'OPH de Villejuif du 17 décembre 2020,

Vu la délibération de l'EPT Grand Orly seine Bièvre le 15 décembre 2020,

Vu la délibération d'Opaly le 3 mars 2021 portant sur le principe de fusion des organismes publics de l'habitat d'Opaly, Villejuif et Vitry,

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

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

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

Vu l'avis du CSE d'Opaly en date du 18 juin 2021 ;

Considérant que l'article précité indique qu'un Etablissement Public Territorial ne peut être la collectivité de rattachement de plusieurs OPH qui gèrent chacun moins de 12 000 logements ;

Considérant, dans ce cadre légal, le choix commun porté par les OPH de partager les valeurs et la vision de l'avenir exprimés dans la charte de valeurs ;



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

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

Considérant l'engagement de maintien de l'emploi,

Considérant la forte cohérence territoriale du projet,

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

Le Conseil d'Administration, après avoir délibéré :

ARTICLE 1 – Approuve la fusion des OPH d'Opaly, Villejuif et Vitry-sur-Seine, à compter du 1er janvier 2022. Cette fusion aboutira à une transmission universelle du patrimoine des OPH de Villejuif et de Vitry-sur-Seine vers Opaly.

ARTICLE 2 – Autorise Monsieur le Directeur général à engager les démarches nécessaires et à signer tous actes et documents inhérents à l'exécution de la présente délibération.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 JUIN 2021

POINT N°1

Objet : Accord relatif à la fusion entre les OPH d'Opaly, Villejuif et Vitry-sur-Seine

Rapport de présentation

Résumé

La démarche de fusion entre les trois offices publics d'Opaly, Villejuif et Vitry, rendue obligatoire par la loi ELAN, a été approuvée par l'Etablissement Public territorial le 15 décembre 2020.

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

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

Pour finaliser le processus, chacun des offices puis l'EPT le 29 juin prochain doivent se prononcer sur la fusion, sur la base du projet de fusion. Le territoire Grand Orly Seine Bièvre sollicitera de manière réglementaire le Préfet qui prendra un arrêté après avis du Comité régional de l'Habitat et de l'Hébergement.

Le contexte

En application de la loi Elan du 23 novembre 2018, les OPH de Cachan et du Kremlin-Bicêtre sont regroupés avec Opaly depuis le 1er janvier.

Les offices publics de Villejuif et de Vitry-sur-Seine se sont rapprochés d'Opaly à l'automne 2020 afin de réfléchir ensemble à un projet commun de rapprochement assis sur les valeurs du logement social et de qualité de service pour leurs habitants défendu par les villes.

Aussi, depuis plusieurs mois, les trois offices publics travaillent ensemble sur les modalités de leur rapprochement.

Par délibérations concordantes en date des 8 et 17 décembre et 3 mars 2021, les conseils d'administration des offices de Vitry-sur-Seine, Villejuif et Opaly ont respectivement approuvé le principe de cette opération de rapprochement et autorisé les président.e.s, directeurs et directrices Généraux des OPH à mener toutes les études et engager toutes les démarches nécessaires.

Par délibération en date du 15 décembre 2020, l'Etablissement Public Territorial Grand Orly seine Bièvre, en sa qualité de collectivité de rattachement des trois OPH, a approuvé le principe de fusion.

La DRIHL a été associée à la démarche de rapprochement des trois organismes et validé son calendrier. La Banque des Territoires a quant à elle été mobilisée pour étudier la solidité financière du rapprochement.

Les Comités Economiques et Sociaux des trois OPH ont été régulièrement informés et consultés en vue de solliciter leur avis, les 22 et 23 avril dernier.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 JUIN 2021

Les motivations de ce regroupement, exposées dans le dossier annexé, peuvent se résumer ainsi : il est apparu nécessaire pour les collectivités locales de porter une solution institutionnelle efficace, cohérente et raisonnée. Aussi, les villes ont engagé une réflexion commune à partir de valeurs partagées pour asseoir un projet de fusion de leur organisme, fondé sur la solidarité, la mixité, la proximité et la qualité de la relation avec les locataires. Elle s'appuie sur le prérequis du maintien de l'emploi. Il repose sur la conviction profonde que le logement social et ses habitants sont une richesse pour les villes et non un coût. Les villes ont ainsi souhaité constituer un acteur public unique, interlocuteur privilégié des collectivités, en rapprochant leurs organismes actuels.

Ce nouvel établissement, à vocation sociale, a pour objectif de porter la politique de l'habitat des villes qui ensemble souhaitent poursuivre le développement de l'habitat et améliorer la qualité de vie des habitants en maintenant un habitat accessible à tous.

Les villes portent des projets de développement majeurs, dans lesquels le futur OPH est appelé à prendre toute sa part : NPNRU, projets de mobilité urbaine liés au métro du grand Paris, rénovation du parc de logements pour répondre à l'enjeu de la transition écologique, développement du logement abordable, requalification des logements en cœur de ville, ou encore développement de l'offre d'accession sociale ...

Pour répondre à ces enjeux forts, nous répondons par la création d'un organisme à taille humaine afin d'atteindre les objectifs fixés par sa gouvernance collégiale, notamment en matière de logements sociaux, de mixité sociale, d'aménagement, de vivre ensemble et de qualité de service rendu aux locataires. Dès lors, la fusion de nos trois organismes présente une véritable pertinence.

Le projet de fusion de nos OPH s'articule autour de plusieurs dimensions :

- vocation sociale : acteur social dans les politiques publiques, il assure un accompagnement social soutenu au plus près des locataires. Il participe activement aux partenariats sociaux locaux d'accompagnement et de prévention, et s'assure que toutes les mesures sociales soient prises à l'égard des locataires avant de tirer les conséquences du non-respect de leurs obligations à son encontre, en menant à son terme le cas échéant les procédures. Il participe au politique de peuplement pour la qualité de vie dans les quartiers ;
- renforcer les compétences des employés des trois structures avec la garantie du maintien de l'emploi et dans une perspective de développement de l'expertise et des métiers ;
- devenir un acteur incontournable sur les problématiques habitat sur son territoire : l'organisme aura vocation à s'ouvrir sur de nouveaux champs d'activité comme la gestion de syndic de copropriété ou pour le compte de tiers, de VEFA inversée ou de BRS, de développer l'innovation sociale et technique.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 JUIN 2021

Tenant compte du calendrier contraint de 12 mois, les trois offices préparent la fusion pour constituer un nouvel organisme. Les négociations nécessaires avec les institutions représentatives du personnel ont été engagées en mai, tandis que la structuration de l'organisation du nouvel organisme fait l'objet de groupes de travail. La recherche d'une nouvelle identité graphique est engagée tandis que les modalités opérationnelles et fonctionnelles s'inscrivent dans un calendrier à court et moyen terme prenant en compte des étapes de transition.

Les prospectives financières de la fusion

Les prospectives réalisées sur VISIAL, par l'agglomérat de ceux de l'OPH-VILLEJUIF, l'OPH de VITRY et OPALY fusionné intègrent des programmations d'investissement très soutenues, reprenant les plans stratégiques du patrimoine qui reflètent l'ambition pour notre territoire. Elles sont conditionnées par quelques points majeurs (marges dégagées des opérations d'accession, prix de revient d'opérations neuves, valorisations et cessions ...). Elles incluent des coûts de fusion significatifs de 15,2 Millions d'euros sur la période.

Avec ces hypothèses, leur résultat consolidé met en avant une structure d'exploitation, ainsi qu'un potentiel financier à terminaison solides. Les résultats agrégés mettent en évidence une structure d'exploitation saine avec un autofinancement moyen sur la période de 6,6% (au-dessus du ratio normé de 5% et du seuil d'alerte de 3%).

Le potentiel financier à terminaison 2029 s'élève à +19 M€. En 2021-2029, il s'élève à 1540 €/logement. En 2029, alors que la mécanique d'investissement est largement engagée, il demeure à un bon niveau, soit 967 €/logement.

Les modalités juridiques de l'opération de fusion

La fusion envisagée sera réalisée en application de l'article L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation qui dispose :

« Un office public de l'habitat peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à un ou plusieurs organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 ... ». La fusion repose sur l'absorption par l'une des entités (Opaly) des OPH de Villejuif et de Vitry. Cette modalité repose sur le réalisme financier du coût de la transmission des biens.

Ainsi, l'ensemble des droits, biens et obligations, des offices de Villejuif et de Vitry sont transmis à Opaly et ce à titre universel. Corrélativement, les OPH de Villejuif et de Vitry seront dissous sans liquidation, l'intégralité de son patrimoine étant transmis à l'entité juridique Opaly.

Ainsi, les patrimoines des OPH de Villejuif et de Vitry seront transmis à Opaly dans l'état où ils se trouveront à la date de réalisation de la fusion. Ils comprendront tous les biens, droits et valeurs appartenant aux deux OPH au 31.12.2021, sans exception. Opaly, le 01.01.2022 sera débitrice des créanciers des deux OPH.

L'opération sera formalisée dans un projet de traité de fusion conclu entre les offices et portant sur l'ensemble des modalités qui vont régir l'opération visant donc à l'absorption des patrimoines de Villejuif et de Vitry par Opaly. Le traité sera présenté aux Conseils d'Administration des Offices à l'automne. Il décrira notamment les effets de la fusion ; la désignation et l'évaluation du patrimoine transmis ; les dispositions générales et les déclarations ; la dissolution sans liquidation des OPH absorbés. En synthèse, les conditions financières de l'opération seront les suivantes : les éléments de l'actif et du passif des OPH seront évalués selon la méthode prévue à l'article précité (art. L. 411-2-1 du Code de la construction et de l'habitation), c'est-à-dire à leur valeur nette comptable.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 JUIN 2021

Conformément à la loi ELAN, les locataires des offices ont été informés par le projet de fusion par une première brochure diffusée en avril. Une communication régulière trimestrielle est prévue pour les informer du projet de fusion.

Plusieurs réunions avec les personnels des offices ont été organisées pour les informer du projet. Une réunion avec les 400 personnels est projetée fin juin si les conditions sanitaires le permettent. Chacun des offices a pris soin de réunir son personnel et d'échanger avec les représentants des personnels, en CSE notamment. Les conseils municipaux ont délibéré la dernière quinzaine de juin.

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

Comme indiqué, la réalisation de la fusion nécessite l'avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement sur la fusion, suivie d'un arrêté préfectoral avec effectivité au 01 janvier 2022.

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 JUIN 2021

DELIBERATION N°

Objet : Accord relatif à la fusion entre les OPH d'Opaly, Villejuif et Vitry-sur-Seine

Après avoir entendu l'exposé du Président,

Vu la loi 2018-2021 du 23 novembre 2018 portant l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique et ses incidences en matière de regroupement des organismes de logements sociaux à compter du 01.01.2021 ;

Vu le Code de Construction et d'Habitat et notamment ses articles L 421-7 et R 421-1 III,

Vu la séance du Comité Social et Economique (CSE) en date du 9 février 2021,

Vu la délibération de l'OPH de Vitry-sur seine du 8 décembre 2020,

Vu la délibération de l'OPH de Villejuif du 17 décembre 2020,

Vu la délibération de l'EPT Grand Orly seine Bièvre le 15 décembre 2020,

Vu la délibération d'Opaly le 3 mars 2021, portant sur le principe de fusion des organismes publics de l'habitat d'Opaly, Villejuif et Vitry,

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

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

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

Vu les avis des CSE datés xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx,

Considérant que l'article précité indique qu'un Etablissement Public Territorial ne peut être la collectivité de rattachement de plusieurs OPH qui gèrent chacun moins de 12 000 logements ;

Considérant, dans ce cadre légal, le choix commun porté par les OPH de partager les valeurs et la vision de l'avenir, exprimés dans la charte de valeurs ;

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

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

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 24 JUIN 2021

Considérant l'engagement de maintien de l'emploi,

Considérant la forte cohérence territoriale du projet,

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

Après en avoir délibéré,

LE CONSEIL:

Article 1: Le Conseil d'Administration approuve la fusion des OPH d' Opaly, Villejuif et Vitry-sur-seine, à compter du 1er janvier 2022. Cette fusion aboutira à une transmission universelle du patrimoine des OPH de Villejuif et de Vitry-sur seine vers Opaly.

Article 2: Le Conseil d'administration autorise Monsieur le Directeur général à engager les démarches nécessaires et à signer tous actes et documents inhérents à l'exécution de la présente délibération.

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

Nombre de votes pour : 17

Nombre de votes contre : 1

Nombre d'abstentions : 0

LE PRESIDENT
G. CHASTAGNAC

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE VITRY SUR SEINE

Accusé de réception en préfecture
094-279400154-20210624-2021062404-DE
Date de télétransmission : 28/06/2021
Date de réception préfecture : 28/06/2021

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Séance du 24 juin 2021

Délibération n°2021 06 24 04

Accord de Fusion entre les OPH d'Opaly, Villejuif et Vitry-sur-Seine

Le Conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat de Vitry-sur-Seine, dûment convoqué le 24 juin 2021 s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Luc LADIRE,

	Présent	Excusé	Absent	A donné pouvoir à Mme ou Mr
Monsieur Shamime ATTAR		X		M. LADIRE
Monsieur Pierre BELL LLOCH			X	
Monsieur Patrick BELLOQ	X			
Monsieur Abdallah BENBETKA	X			
Monsieur Safah BENMOHAMED		X		M. BENBETKA
Monsieur Lucien DESCHAMPS	X			
Monsieur Gérard DESPIERRE		X		
Madame Bernadette EBODE-ONDOBO		X		MME GUENINE
Monsieur Alain GAULON		X		MME MATTESCO
Madame Sonja GUENINE	X			
Monsieur Kader IKHLEF	X			
Madame Rita JANOT	X			
Madame Laurence JEANNE		X		MME JANOT
Monsieur Aurélien JULIEN		X		M. KONATE
Monsieur Ibrahima KONATE	X			
Monsieur Luc LADIRE	X			
Madame Fabienne LEFEBVRE		X		
Monsieur Francis LESPINASSE			X	
Madame Michèle MATTESCO	X			
Monsieur Hedi M'HALLAH		X		MME PESCI
Madame Margot MORONVALLE			X	
Madame Rose Marie PESCI	X			
Madame Françoise TRUFFY		X		M. DESCHAMPS
Le Commissaire du Gouvernement			X	
Madame Fabienne ASDRUBAL pour le CSE	X			

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

Assistent également à la séance : M. Marc MENIER

MME Charlotte OUGIER

M. Jean Michel MOREL

M. Franck CAUCHETEUX

Mme Marion RENAUD

Mme Martine GUILLOUX

M. Olivier DAZIN

Directeur Général

Directrice Générale Adjointe

Directeur administratif et financier

Directeur des ressources humaines

Directrice juridique

Directrice des relations locatives et du patrimoine

Directeur du développement

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

28 JUN 2021

Publié ou notifié le

Le Président de l'Office

P. Pon Le Directeur Général de l'Office



Conseil d'administration Du 24 juin 2021	Conseil d'administration du 24 juin 2021
Accord de Fusion entre les OPH d'Opaly, Villejuif et Vitry-sur-Seine	Délibération n° 2021 06 24 04

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 2018-2021 du 23 novembre 2018 portant l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique et ses incidences en matière de regroupement des organismes de logements sociaux à compter du 01.01.2021,
- VU** Le Code de Construction et d'Habitat et notamment ses articles L 421-7 et R 421-1 III,
- VU** La séance du Comité Social et Economique (CSE) en date 30.11.2020,
- VU** La séance du Comité Social et Economique (CSE) en date du 22.04.2021,
- VU** La séance du Comité Social et Economique (CSE) en date du 21.06.2021,
- VU** La délibération de l'OPH de Vitry-sur seine du 8 décembre 2020,
- VU** La délibération de l'OPH de Villejuif du 17 décembre 2020,
- VU** La délibération de l'EPT Grand Orly seine Bièvre le 15 décembre 2020,
- VU** La délibération d'Opaly le 3 mars 2021, portant sur le principe de fusion des organismes publics de l'habitat d'Opaly, Villejuif et Vitry,
- VU** Les articles L. 423-2 et L. 421-6 du Code de la Construction et de l'habitation, dans leur rédaction issue de la loi n°2018- 1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN, à compter du 1er janvier 2021, créant entre autres le seuil d'autonomie des OPH et obligeant au regroupement des OPH rattachés à un même EPT,
- VU** L'article 81 V de la loi précitée qui prévoit l'entrée en vigueur des deux articles susvisés pour les OPH rattachés à un même EPT,
- VU** Les articles L.421-7 et R.421-1 du Code de la construction et de l'habitation régissant notamment les fusions d'OPH,
- VU** L'avis du CSE daté du 22.06.2021.

CONSIDERANT Que l'article précité indique qu'un Etablissement Public Territorial ne peut être la collectivité de rattachement de plusieurs OPH qui gèrent chacun moins de 12 000 logements,

- CONSIDERANT** Dans ce cadre légal, le choix commun porté par les OPH de partager les valeurs et la vision de l'avenir exprimé dans la charte de valeurs,
- CONSIDERANT** Que le dossier de présentation met en évidence la soutenabilité financière de la future structure,
- CONSIDERANT** Que le projet conforte les structures de gestion décentralisée dans l'objectif de consolider la proximité et la qualité de service aux locataires,
- CONSIDERANT** L'engagement de maintien de l'emploi,
- CONSIDERANT** La forte cohérence territoriale du projet,
- CONSIDERANT** L'attention accordée à la relation avec les locataires et leurs instances représentatives au niveau local et l'engagement de les associer dans toutes les étapes de la fusion par le biais des Conseils de Concertation Locative.

Le Conseil,
Après avoir procédé au vote,

DELIBERE :

Pour : 18

Contre : 0

Abstention : 0

- ARTICLE 1** Le Conseil d'Administration approuve la fusion des OPH d'Opaly, Villejuif et Vitry-sur-seine, à compter du 1er janvier 2022. Cette fusion aboutira à une transmission universelle du patrimoine des OPH de Villejuif et de Vitry-sur-seine vers Opaly.
- ARTICLE 2** Le Conseil d'administration autorise Monsieur le Directeur général à engager les démarches nécessaires et à signer tous actes et documents inhérents à l'exécution de la présente délibération.
- ARTICLE 3** Ampliation de la présente délibération sera adressée à :
- Madame la Préfète du Département du Val-de-Marne

Pour extrait certifié conforme

Le Président de l'Office

Luc LADIRE

