N°ordre du jour	R.48
-----------------	------

OBJET	OPH Vitry-sur-Seine : Fusion-absorption de l'OPH par le futur office public intercommunal de l'habitat créée au 1 ^{er} janvier 2021 regroupant Opaly et Cachan habitat		
Elu(s) rapporteur(s)	Mme Lamia Bensarsa Reda		
Pièces jointes	-	Nature	-
Direction/Service	Habitat		
Compétence	Habitat		
Auteur	Sylvie Mazel		
			DATE
Bureau territorial		✓	01/12/2020
Commission :		✓	-
-			
Conseil territorial		✓	15/12/2020

EXPOSE DES MOTIFS

I. Loi ELAN et impact sur le devenir de l'OPH de Vitry sur Seine

Le parc social représente à Vitry sur Seine environ 14 500 logements (soit près de 40% du parc de logements) ; il est détenu par une quinzaine de bailleurs sociaux. L'OPH de Vitry est le principal bailleur social avec 5 049 logements, soit 1/3 de ce parc social, en particulier situé dans les quartiers du centre-ville et dans les Quartiers Politique de la Ville (49% du patrimoine de l'OPH).

La loi n°2018-1221 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ELAN » prévoit un regroupement des organismes de logement social.

La loi ELAN prévoit une réorganisation du tissu des organismes avec une obligation de rapprochement pouvant prendre diverses formes, pour les organismes dont la taille n'atteint pas 12 000 logements. Ainsi, tout organisme HLM gérant moins de 12 000 logements est tenu de rejoindre un groupe de logement social, tel que défini à l'article L.423-1-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) au 1^{er} janvier 2021.

Les organismes de logement social concernés par l'obligation de regroupement sont :

- d'une part, les organismes d'habitations à loyer modéré (organismes d'HLM), à savoir les offices publics de l'habitat (OPH), les entreprises sociales de l'habitat (ESH), les coopératives d'habitations à loyer modéré (coops HLM) et les fondations d'habitations à loyer modéré (article L. 411-2 du Code de la construction et de l'habitation)
- et, d'autre part, les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux (SEM agréées logement social), au sens de l'article L. 481-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Établissement Public Territorial **Grand-Orly Seine Bièvre**

De plus, la loi précitée établit que plusieurs OPH gérant moins de 12 000 logements sociaux ne peuvent être rattachés à un même établissement public territorial. Ainsi tout OPH étant dans ce cas de figure est tenu :

- Soit de rejoindre un même groupe de logement social tel que défini à l'article L. 423-1-1 du CCH au plus tard le 1er janvier 2021, et - le cas échéant - de fusionner au plus tard le 1er janvier 2023 avec tout ou partie des OPH de l'EPT de manière à respecter la disposition susmentionnée,
- Soit de fusionner avec tout ou partie des OPH rattachés à l'EPT au plus tard le 1er janvier 2021 de manière à respecter la disposition susmentionnée, et si le seuil de 12 000 logements sociaux n'était pas atteint à l'issue de la fusion, de rejoindre un groupe de logement social tel que défini à l'article L.423-1-1 du CCH au plus tard le 1er janvier 2023.

Dans ce contexte, plusieurs hypothèses ont été étudiées sur le devenir de l'OPH de Vitry, structure rattachée juridiquement à l'EPT Grand Orly-Seine Bièvre depuis le 1^{er} janvier 2018, l'OPH détenant moins de 12 000 logements, ayant donc obligation de faire évoluer sa gouvernance pour répondre aux exigences de la loi ELAN.

Parmi les pistes étudiées, celle d'une fusion de l'OPH de Vitry avec le futur Office Public Intercommunal de l'Habitat (OPIH), regroupant au 1^{er} janvier 2021 OPALY et Cachan Habitat a été proposée lors du Conseil municipal du 25 novembre 2020.

La fusion de l'OPH de Vitry sur Seine avec le futur Office Public Intercommunal de l'Habitat (OPIH) permet de réunir ainsi plus de 12 000 logements locatifs sociaux, et de maintenir un statut public de la structure tout en répondant aux obligations de la loi ELAN.

II. Fusion-absorption de l'OPH de Vitry au sein du futur OPH Territorial

II. 1. L'opération de fusion absorption de l'OPH par le futur Office Public Intercommunal de l'Habitat (OPIH)

Le regroupement projeté pourrait être juridiquement réalisé au cours de l'année 2021 et reposerait sur le **principe d'une fusion-absorption de l'OPH de Vitry par le futur Office Public Intercommunal de l'Habitat (OPIH), créé au 01/01/2021**. Au terme de l'opération, l'OPH se trouverait dissous sans liquidation et l'ensemble de son patrimoine serait transmis par voie de transmission universelle du patrimoine à l'Office Public Intercommunal de l'Habitat (OPIH).

Le statut de ce nouvel outil serait public puisqu'il resterait celui d'un **Office Public de l'Habitat (OPH)**

Le fonctionnement du futur OPH territorial repose notamment sur un **protocole de gouvernance**. La présidence de ce Conseil d'administration est proposée avec une présidence tournante tous les 3 ans et collégiale.

Ainsi sur les **27 sièges du futur Conseil d'administration** :

- 15 sont les représentants de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement désignés par son organe délibérant, dont 6 en son sein, les autres représentants, qui ne sont pas des élus de la collectivité ou de l'établissement public de rattachement, étant choisis en qualité de personnalités qualifiées en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques, ou en matière d'affaires sociales. Trois des personnalités qualifiées ont la qualité d'élu d'une collectivité territoriale ou d'un établissement public de coopération intercommunale du ressort de compétence de l'office, autre que celle ou celui de rattachement ; ce qui en l'état actuel des échanges correspondrait à 3 sièges désignés par la ville de Vitry sur Seine (en qualité d'élu territorial, de personnalité qualifiée ou d'élu municipal)
- 1 membre est désigné par la ou les caisses d'allocations familiales du département du siège de l'office ;
- 1 membre est désigné par l'union départementale des associations familiales du département du siège de l'office ;
- 1 membre est désigné par les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction dans le département du siège ;
- 2 membres sont désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département du siège ;

Établissement Public Territorial **Grand-Orly Seine Bièvre**

- 2 membres représentent les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées ;
- 5 membres sont les représentants des locataires, soit en l'état actuel des discussions 1 représentant des locataires par ville.

A noter, l'OPH constitué propose la représentation à parité des villes au sein du groupe des collectivités publiques dont le nombre de siège est de 15.

Afin d'assurer une gestion et des prises de décision en prise avec les préoccupations locales et la proximité, il est proposé, en complément de l'installation du Conseil d'Administration :

- la création d'un comité d'orientation composé des Maires et de la présidence collégiale du Conseil d'Administration pour fixer grandes orientations et examiner les décisions prises à l'unanimité (choix du/de la Directeur/trice Général/e, Plan stratégique Patrimoine, Convention utilité sociale, modification du périmètre de regroupement)
- la mise en place d'un conseil communal d'orientation présidé par le/la Vice-Président/e, 2 élus/es municipaux, 2 personnalités qualifiées, 2 locataires, 2 représentants d'associations locales dont le rôle est de donner un avis et faire des propositions avant le Conseil d'Administration. Sa composition peut encore être discutée. Ce Conseil sera saisi en amont de chaque 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...)
- l'installation d'une commission communale d'attribution et d'examen d'occupation des logements (CALEOL) dans chacune des villes.
- la mise en place d'un **conseil de concertation locative (CCL)** décliné dans chaque ville pour permettre de continuer à débattre avec l'ensemble des associations de locataires.

Par ailleurs, **la future structure se dote d'une charte des valeurs** que la ville et l'OPH de Vitry partagent, valeurs parmi lesquelles le refus de vente du logement social, le positionnement de la proximité et du contact direct aux locataires au cœur du projet, l'animation de la tranquillité dans les quartiers, la mise en place d'une politique de gestion sociale avec un accompagnement social soutenu et en proximité, le dialogue social fort, notamment.

Le nouvel outil poursuivrait les activités HLM actuellement assurée par un OPH : gestion, construction de logement social, mais aussi une activité de construction de logements en accession sociale, de mise en œuvre d'opération d'acquisition amélioration, et de syndic.

Le patrimoine de logements sociaux détenu par l'Office Public Intercommunal de l'Habitat (OPIH) permettrait d'accompagner les ménages les plus modestes dans un parcours résidentiel au sein d'un parc de plus de 12.000 logements sociaux.

Des projections financières faites par l'Office Public Intercommunal de l'Habitat (OPIH) fusionné montrent une situation saine avec l'objectif de développement de 3 000 logements à horizon du 1^{er} janvier 2023 (par voie de construction en maîtrise d'ouvrage directe, de VEFA et d'acquisition de logements). Un travail reste à consolider de rapprochement des projections de l'OPH territorial et de l'OPH de Vitry intégrant le scénario sur l'ensemble des projets de l'OPH de Vitry, dont le projet NPRU. Il convient de noter que la CGLLS n'est à ce jour pas saisie dans le cadre de cette opération, l'OPH étant actuellement dans une situation financière saine.

Les effectifs de l'ensemble des personnels des deux organismes sont maintenus dans le cadre de ce projet. Les salariés conservent leur statut de droit public pour l'OPH.

L'organisation projetée par l'Office Public Intercommunal de l'Habitat (OPIH) s'articule autour d'un **siège** regroupant les fonctions ressources et les missions de construction et développement, et de la création **d'agences locales dans les villes** (proposition d'une agence pour 2000 habitants, à adapter en fonction du contexte local). Ainsi les services centraux de l'OPH de Vitry seraient à intégrer au siège de l'Office Public Intercommunal de l'Habitat (OPIH), et au moins deux agences locales pourraient être créées à Vitry. **Une concertation ad hoc est à engager sans délai avec les personnels** dans le cadre du projet. La localisation du siège reste à définir en fonction du périmètre définitif de l'Office Public Intercommunal de l'Habitat (OPIH).

Enfin, le nom de nouvelle structure reste à définir.

Il est donc proposé aux élus communautaires d'approuver le principe d'un rapprochement par voie de fusion-absorption de l'OPH de Vitry par le futur Office Public Intercommunal de l'Habitat (OPIH) créé au 1^{er} janvier 2021 et de solliciter M. le Préfet du Val de Marne pour accompagner le processus de fusion entre l'Office Public Intercommunal de l'Habitat et l'OPH de Vitry sur Seine conformément aux articles L. 421-7 et L. 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation sous réserve des consultations à mener auprès des locataires et du personnel des OPH concernés, ainsi que des décisions des organes délibérant accompagnant le processus.

PROJET DE DELIBERATION

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

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

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

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

Vu le 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 n°2019-10-08_1583 du conseil de territoire en date du 8 octobre 2019 sollicitant le préfet du Val de Marne sur la fusion entre les OPH d'Arcueil, Gentilly, et du Kremlin Bicêtre au 1^{er} janvier 2021

Vu la proposition d'OPALY quant à une possibilité de fusion-absorption de l'OPH de Vitry par le futur Office Public Intercommunal de l'Habitat (OPIH) en date du 4 novembre 2020,

Vu l'avis du Conseil d'Administration de l'OPH Vitry en date du 8 décembre 2020

Vu l'avis du Conseil municipal de la ville de Vitry sur Seine en date du 25 novembre 2020,

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

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

Considérant que le choix de la fusion-absorption de l'OPH de Vitry par le futur Office Public Intercommunal de l'Habitat (OPIH) permet de réunir plus de 12 000 logements sociaux à bas loyers offrant des possibilités de parcours résidentiel aux vitriots,

Considérant l'information faite en Conseil d'Administration de l'OPH du 19 novembre 2020 sur cette intention de fusion-absorption entre l'OPH de Vitry sur Seine et le futur l'Office Public Intercommunal de l'Habitat (OPIH)

Considérant la nécessité de poursuivre ce processus en lien avec les Conseils d'administration des OPH concernés,

Considérant la nécessité d'enclencher rapidement une procédure de concertation du personnel - et notamment leurs Comités sociaux et économiques – et des locataires des structures concernées,

Entendu le rapport de Madame Lamia Bensarsa Reda ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Les membres du conseil territorial sont invités à délibérer afin de :

Approuver le principe d'un rapprochement par voie de fusion-absorption de l'OPH de Vitry par le futur Office Public Intercommunal de l'Habitat (OPIH) créé au 1^{er} janvier 2021.

Solliciter M. le Préfet du Val de Marne pour accompagner le processus de fusion entre l'Office Public Intercommunal de l'Habitat (OPIH) et l'OPH de Vitry sur Seine conformément aux articles L. 421-7 et L. 421-1 du Code de la Construction et de l'Habitation sous réserve des consultations à mener auprès des locataires et du personnel des OPH concernés, ainsi que des décisions des organes délibérant accompagnant le processus.

Autoriser le président à prendre tous les actes nécessaires à la bonne exécution du processus de fusion.

Charger le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.