

N°ordre du jour	C.49
-----------------	------

OBJET	OPH de Villejuif : Engagement du processus de fusion avec		
Elu(s) rapporteur(s)	Mme Lamia Bensarsa Reda		
Pièces jointes	-	Nature	-
Direction/Service	Habitat		
Compétence	Habitat		
Auteur	Sylvie Mazel		

			DATE
Bureau territorial	<input checked="" type="checkbox"/>		01/12/2020
Commission :	<input type="checkbox"/>		-
Conseil territorial	<input checked="" type="checkbox"/>		15/12/2020

EXPOSE DES MOTIFS

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

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

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

Obligations de regroupement issues de la loi ELAN

La loi ELAN prévoit le regroupement obligatoire des bailleurs sociaux afin de réduire le tissu des organismes HLM. Elle comprend aussi une obligation d'appartenance à un groupe d'organismes de logement social pour les organismes gérant moins de 12 000 logements sociaux à compter du 1er janvier 2021 (article L423-1-1 du Code de la construction et de l'habitation (CCH)). Kremlin-Bicêtre Habitat, qui détient 1961 logements sociaux, est concerné par cette obligation de regroupement.

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

La solution de la fusion de plusieurs OPH

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

La loi ELAN n'a pas modifié ou supprimé cette opération.

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

La solution du rapprochement entre OPH et un autre organisme de logement social

Pour regrouper un OPH et un organisme de logement social d'une autre « famille » (ESH ou Coop HLM ou SEM agréées logement social), le processus était le suivant :

- cession du patrimoine de l'OPH au profit de l'organisme de logement social en application de l'article L. 443-7 du CCH ;
- publication du décret ministériel de dissolution de l'OPH ouvrant une période de liquidation de l'OPH avec désignation d'un liquidateur (la fédération des OPH ayant joué ce rôle) ;
- l'excédent ou boni de liquidation de l'OPH étant attribué à la collectivité de rattachement de l'OPH ou à un autre organisme de logement social (article L. 421-7-1 du CCH).
- Juridiquement, cette opération suivant ce même processus est toujours possible. Toutefois, il résulte de l'instruction ministérielle du 26 février 2019 qu'il est préconisé de privilégier des opérations plus simples que celle décrite ci-dessus.

Modalités et « outils » de regroupement prévus par la loi ELAN

Pour parvenir à ces regroupements/rapprochements, les organismes de logement social peuvent notamment constituer entre eux, un groupe d'organismes de logement social selon différentes modalités énoncées par l'article 81 de la loi ELAN.

- La solution de former un ensemble constitué d'une société de coordination (« SAC »). Les organismes qui peuvent intégrer une SAC sont les OHLM les SEM agréées logement social ou non agréées, les SPL et les SEMOP) ;
- La solution de former un ensemble de sociétés comportant des organismes lorsque l'un d'entre eux ou une autre société contrôle directement ou indirectement les autres (ESH, COOP HLM).
- La solution de la « fusion ELAN » : le législateur, en imposant le regroupement des organismes, a également souhaité faciliter les fusions d'organismes en venant compléter les dispositions de l'article L. 411-2-1 du CCH. Ainsi, la loi ELAN a en effet créée une nouvelle opération juridique de nature à faciliter le rapprochement d'un OPH avec un organisme de logement social d'une autre « famille » : le transfert de patrimoine de l'OPH par voie de fusion-absorption à une société d'habitations à loyer modéré (ESH ou SCIC HLM ou SCP HLM) ou par une société d'économie mixte agréée en logement social (la « fusion ELAN »).

La fusion ELAN permet ainsi d'organiser la transmission universelle du patrimoine – et du personnel - de l'OPH à une société absorbante, celle-ci reprenant l'ensemble des droits et obligations de l'OPH absorbé. L'opération donne lieu à la rédaction d'un traité de fusion entre les organismes HLM.

Il convient de préciser que ces opérations entraînent la dissolution de l'OPH absorbé. Néanmoins, la fusion ELAN n'implique :

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

L'OPH de Villejuif

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Villejuif en date du 14 décembre 2020 actant le choix de pour engager le processus de fusion

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 :

Engager le processus de fusion courant du 1^{er} semestre 2021 entre l'OPH de Villejuif et dans le 1^{er} semestre 2021

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.