

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE COURBEVOIE
E.P.T. PARIS OUEST – LA DÉFENSE**

DÉLIBÉRATION N°145/2022

AVIS SUR LA FUSION DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT COURBEVOIE EPT PARIS OUEST-LA DEFENSE, DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT LEVALLOIS HABITAT ET DE L'OFFICE DE L'HABITAT DE PUTEAUX

SÉANCE DU 24 MARS 2022

Le Jeudi 24 mars à 17h00, le Conseil d'Administration de l'O.P.H. Courbevoie Habitat s'est tenu en « salle du Conseil », 1^{er} étage, 1 rue Massenet à Courbevoie, sous la Présidence de **Madame Sybille d'ALIGNY**, Présidente de l'O.P.H, Adjointe au Maire, Déléguée à l'Habitat

En vertu de la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de Covid-10 et de l'ordonnance n°2020-347 du 27 mars 2020 adaptant le droit applicable au fonctionnement des établissements publics et des instances collégiales administratives pendant l'état d'urgence sanitaire, le Conseil d'administration en sa séance, s'est déroulé en présentiel et en visio-conférence.

ADMINISTRATEURS PRÉSENTS EN PRESENTIEL :

Madame Sybille d'ALIGNY, Présidente de l'O.P.H, Adjointe au Maire, Déléguée à l'Habitat,
Monsieur Pascal HUMRUZIAN, Administrateur de l'OPH, Conseiller Municipal,
Madame Michelle LAUGIER, Administrateur de l'O.P.H, Représentant locataires UNLI,
Monsieur Guy QUENNEVILLE, Administrateur de l'OPH, représentant des locataires C.N.L.,

ADMINISTRATEURS PRÉSENTS EN VISIOCONFERENCE :

Madame Charazed DJEBBARI, Administratrice de l'OPH, Adjointe au Maire,
Monsieur Sébastien BEAUVAL, Administrateur de l'O.P.H., Adjoint au Maire,
Monsieur Yves REVILLON, Administrateur de l'OPH, Maire de Bois-Colombes, Vice-Président du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine
Madame Maria GARCIA, Administratrice de l'O.P.H, Conseillère Municipale,
Madame Fatimé KOLINGAR, Administratrice de l'O.P.H, Conseillère Municipale,
Madame Victoria DOGNIN, Administratrice de l'O.P.H, Conseillère Municipale,
Monsieur Ezzedine TALEB, Administrateur de l'OPH, Directeur Général de l'ADIL des Hauts-de-Seine,
Monsieur Philippe GUILLOTON, Administrateur de l'O.P.H., Représentant d'Action Logement,
Madame Jocelyne SYLVA-MENDY, Administratrice de l'OPH, Représentante CFE-CGC,

ADMINISTRATEURS EXCUSÉS REPRESENTES :

Madame Marie-Pierre LIMOGÉ, Vice-Présidente de l'OPH, 1^{ère} Adjointe au Maire, Vice-Présidente du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, donne pouvoir à **Madame Charazed DJEBBARI**, Administratrice de l'OPH, Adjointe au Maire

Madame Marie GEROUDET, Administratrice de l'O.P.H, Adjointe au Maire, donne pouvoir à **Monsieur Pascal HUMRUZIAN**, Administrateur de l'OPH, Conseiller Municipal,

Madame Catherine MORELLE, Administratrice de l'O.P.H, Adjointe au Maire donne pouvoir à **Madame Sybille d'ALIGNY**, Présidente de l'O.P.H, Adjointe au Maire, Déléguée à l'Habitat,

Accusé de réception en préfecture
092279200329-20220329-DL18-14-2022-DE
Date de réception préfecture : 29/03/2022

Monsieur Jean-Pierre LEPOUTRE, Administrateur de l'OPH, représentant des locataires C.G.L., donne pouvoir à **Monsieur Guy QUENNEVILLE**, Administrateur de l'OPH, représentant des locataires C.N.L.,
Vincent FRANCHI, Administrateur de l'OPH, Adjoint au Maire de PUTEAUX donne pouvoir à **Madame Victoria DOGNIN**,
Administratrice de l'O.P.H, Conseillère Municipale,

ADMINISTRATEURS EXCUSÉS :

Monsieur Hugo DAPINO, Administrateur de l'OPH, Représentant de la CAF,
Mme Samira BELACHENE, Administratrice de l'OPH, Représentante de la CFDT
Madame Aurélie TAQUILLAIN, Conseillère Municipale, Conseillère Départementale des Hauts-de-Seine,
Monsieur Mohamed HASSANI, Administrateur de l'O.P.H., représentant des locataires U.N.L.I

À TITRE CONSULTATIF EN PRESENTIEL :

Monsieur Pascal MALAISE, Directeur Général,
Madame Marine LEPORT, Directrice Ressources Humaines et Secrétaire Général,
Monsieur Stéphane MANTELLATO, Directeur des Services Techniques,
Monsieur Fabrice M'LANAO, Directeur Financier et des Systèmes d'Informations,
Madame Francine DILIGEART, Responsable de la Gestion Locative,

À TITRE CONSULTATIF EN VISIOCONFERENCE :

Monsieur Stéphane BAUDEMONT, Architecte urbaniste au Ministère de la Transition écologique (DRHIL)

REPRÉSENTANT DU COMITÉ SOCIAL ET ÉCONOMIQUE AVEC VOIX CONSULTATIVE PRESENT EN VISIOCONFERENCE :

Monsieur René MICHAUX, Secrétaire du Comité Social et Economique

COMPOSITION DU CONSEIL :

Membres en exercice à voix délibérative :	22	Membres en exercice à voix consultative :	7
Membres présents en visioconférence :	9	Membre présent en visioconférence :	2
Membres présents en présentiel :	4	Membres présents en présentiel :	5
Membres excusés représentés :	5		
Membres excusés :	4		

AVIS SUR LA FUSION DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT COURBEVOIE EPT PARIS OUEST-LA DEFENSE, DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT LEVALLOIS HABITAT ET DE L'OFFICE DE L'HABITAT DE PUTEAUX

Mme la Présidente rappelle qu'à la suite de la publication de la loi NOTRe du 7 août 2015, les quatre Offices Publics de l'Habitat (OPH) de Courbevoie, Levallois-Perret, Nanterre et Puteaux ont été rattachés à l'établissement public territorial (EPT) Paris Ouest La Défense, au 1er janvier 2018.

Par ailleurs, la Loi ELAN du 23 novembre 2018 a prévu des mesures de rapprochement et de regroupement des bailleurs sociaux afin de simplifier le tissu des organismes HLM. Cette loi prévoit ainsi une obligation d'appartenance à un groupe d'organismes de logement social pour les organismes gérant moins de 12.000 logements sociaux (articles L.423-1-1 L.423-2 du Code de la construction et de l'habitation – CCH). De plus, l'article L. 421-6 du CCH prévoit qu'un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ne peut être la collectivité de rattachement de plusieurs OPH de moins de 12.000 logements.

Par délibération du 15 décembre 2020, l'EPT Paris Ouest-La-Défense, s'est prononcé favorablement sur le principe de la fusion entre les trois OPH, a décidé d'engager la démarche de fusion et dit que l'entité qui serait issue de ce regroupement reposerait sur une gouvernance partagée entre les représentants de l'EPT Paris Ouest-La Défense désignés par les trois villes de Courbevoie, Levallois et Puteaux, et sur des engagements équilibrés de ces trois villes et de l'EPT pour assurer la pérennité de cette entité commune et une grande proximité dans la gestion.

Par délibérations du 16 décembre 2020 et du 17 décembre 2020, l'OPH de Courbevoie – Paris Ouest-La Défense, l'OPH de Levallois-Habitat et l'OPH de Puteaux se sont également prononcés favorablement sur le principe de la fusion entre les trois OPH et décidé d'engager la démarche de fusion.

Conformément à ce qui a été convenu lors d'une réunion du 9 juillet 2021 entre le secrétaire général de la préfecture, la DRIHL 92, les trois villes et l'EPT, le calendrier de la fusion, a été conçu pour que le préfet de département soit en mesure de prendre un arrêté de fusion volontaire en juin 2022.

Les principales caractéristiques de la fusion envisagée sont les suivantes :

▪ **Rapprochement envisagé**

La modalité juridique choisie du rapprochement des offices des villes de Courbevoie, Levallois-Perret et Puteaux est celle de la fusion absorption telle que prévue par l'article L.421-7 du CCH aux termes duquel :

« (...) Un ou plusieurs offices publics de l'habitat peuvent, par voie de fusion, transmettre leur patrimoine à un office public de l'habitat existant. La fusion entraîne la dissolution sans liquidation des offices qui disparaissent et la transmission universelle de leur patrimoine à l'office public de l'habitat bénéficiaire, dans l'état où il se trouve à la date de réalisation définitive de l'opération (.....) ».

La fusion absorption sera réalisée au moyen d'une transmission universelle du patrimoine (TUP) qui correspond à la somme des actifs et des passifs des entités concernées.

Au terme de ce rapprochement, il est envisagé que l'OPH de Puteaux absorbe l'OPH Courbevoie – Paris Ouest La Défense et l'OPH Levallois Habitat. L'OPH Courbevoie – Paris Ouest La Défense et l'OPH Levallois Habitat seront dissous sans liquidation.

Une délibération ultérieure adoptera une charte établissant le cadre d'une gouvernance et d'un fonctionnement partagés et équilibrés entre les représentants des trois villes de Courbevoie, Levallois-Perret et Puteaux.

La fusion prendra effet le 1^{er} juillet 2022.

▪ Objectifs de la fusion

La fusion des trois OPH vise à la création d'un organisme unique et pérenne, continuant d'assurer auprès des locataires et des habitants des villes d'implantation une qualité de service et une proximité reconnues.

▪ Organisation envisagée

L'OPH issu de la fusion sera organisé autour du siège et de trois antennes locales, non dotées de la personnalité juridique.

Les trois antennes locales conserveront toutes les fonctions en lien avec les locataires : la gestion locative, le pôle de proximité comprenant les gardiens et les employés d'immeubles. Chaque antenne locale disposera d'une direction territoriale.

Le siège aura la charge de la supervision des fonctions assurées par les antennes locales, du contrôle de gestion et des fonctions supports : comptabilité générale, ressources humaines, systèmes d'information, juridique, marchés, maîtrise d'ouvrage développement et réhabilitations, Plan Stratégique du Patrimoine (PSP), centralisation des attributions des logements et des contentieux locatifs, convention d'Utilité Sociale (CUS).

Le siège disposera d'une direction générale et de trois pôles supports : Finances-RH-SI-Marchés/maitrise d'ouvrage et du patrimoine/gestion locative et sociale.

▪ Ressources Humaines

Les missions de l'OPH issu de la fusion ne pourront être pleinement réalisées qu'en s'appuyant sur l'ensemble du personnel des offices.

Les effectifs des OPH à ce jour sont les suivants :

- Courbevoie : 17 fonctionnaires et 88 salariés
- Levallois : 4 fonctionnaires et 44 salariés
- Puteaux : 20 fonctionnaires et 132 salariés

Le personnel salarié de chaque OPH sera transféré à l'OPH issu de la fusion en application de l'article L. 1224-1 du Code du travail. Par ailleurs, les fonctionnaires territoriaux ainsi que les agents contractuels employés par ces offices sont réputés relever de l'office issu du regroupement dans les conditions de statut et d'emploi qui sont les leurs en application de l'article 120 de la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale.

▪ Principales étapes de la fusion

En application des dispositions de l'article R.421-1 du CCH, la procédure de fusion entre OPH est la suivante :

- Avis consultatif des comités sociaux des Entreprises (CSE) sur le projet de fusion, ses modalités et ses conséquences.
- Avis des conseils d'administrations des Offices concernés par la fusion.
- Délibération de la collectivité de rattachement demandant la fusion.
- Arrêté du préfet se prononçant sur le projet de fusion dans un délai de trois mois au plus à compter de la réception du dossier, après avis du Comité régional de l'habitat (CRH).

Accuse de réception en préfecture
092-279200323-20220329-DELIB145;2022-DE
Date de création préfecture : 01/02/22

- A l'issue de la fusion, les membres du conseil d'administration de l'office résultant de la fusion font l'objet d'une nouvelle désignation dans les conditions prévues à l'article R. 421-8.

Le Comité économique et Social de chaque OPH a été informé et consulté sur les motifs et les conditions de réalisation du projet de fusion et a rendu un avis.

Le Comité économique et Social de l'OPH Courbevoie – Paris Ouest La Défense a ainsi rendu un avis sur le projet de fusion le 16 février 2022.

Dans ces conditions, il est demandé à la présente assemblée d'émettre un avis sur la fusion envisagée, au 1^{er} juillet 2022, de l'OPH de Courbevoie – Paris Ouest La Défense, de l'OPH Levallois-Habitat et de l'Office de l'Habitat de Puteaux.

DELIBERATION

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L. 421-6, L.421-7 et R. 421-1 ;

Vu la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;

Vu la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

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

Vu la délibération du 15 décembre 2020 de l'EPT Paris-Ouest-La-Défense se prononçant favorablement sur le principe du regroupement des trois OPH ;

Vu la délibération du 17 décembre 2020 de l'OPH Courbevoie – Paris Ouest La Défense de l'Habitat se prononçant favorablement sur le principe du regroupement des trois OPH ;

Vu la délibération du 13 décembre 2021 de l'EPT Paris-Ouest-La-Défense approuvant la désignation de l'Office de l'Habitat de Puteaux comme organisme absorbant pour la fusion-absorption des trois Offices Publics de l'Habitat de Courbevoie, Levallois et Puteaux, rattachés à l'Etablissement public Territorial Paris Ouest la Défense.

Vu la délibération du 16 décembre 2021 de l'OPH Courbevoie – Paris Ouest La Défense approuvant la désignation de l'Office de l'Habitat de Puteaux comme organisme absorbant pour la fusion-absorption des trois Offices Publics de l'Habitat de Courbevoie, Levallois et Puteaux, rattachés à l'Etablissement public Territorial Paris Ouest la Défense.

Vu l'avis du comité social et économique de l'OPH Courbevoie – Paris Ouest La Défense en date du 16 février 2022 relatif à l'opération de fusion des OPH de Courbevoie – Paris Ouest La Défense, de Levallois Habitat et de l'Office de l'Habitat de Puteaux, annexé à la présente délibération ;

Considérant que l'article L. 421-7 du Code de la construction et de l'habitation dispose : « Un ou plusieurs offices publics de l'habitat peuvent, par voie de fusion, transmettre leur patrimoine à un office public de l'habitat existant. La fusion entraîne la dissolution sans liquidation des offices qui disparaissent et la transmission universelle de leur patrimoine à l'office public de l'habitat bénéficiaire, dans l'état où il se trouve à la date de réalisation définitive de l'opération. (...) la fusion de plusieurs offices [est] (sont) prononcé[e](s) par le préfet sur demande des organes délibérants des collectivités territoriales et des établissements publics intéressés, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat » ;

Considérant que l'article R. 421-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que : "La fusion de plusieurs offices publics de l'habitat est demandée par les organes délibérants des collectivités territoriales ou établissements publics de coopération intercommunale intéressés, après avis des conseils d'administration des offices, au préfet du département où l'office au profit duquel la fusion est demandée aura son siège. Le préfet se prononce par arrêté dans un délai de trois mois au plus à compter de la réception des demandes, après avis du comité régional de l'habitat".

Ministère de l'Énergie
092-279200323-20220329-DELIB145-2022-DE
Date de réception en préfecture : 27/03/2022

l'habitat de la région dans laquelle l'office aura son siège. L'absence d'arrêté pris dans ce délai vaut rejet de la demande» ;

Considérant que la loi ELAN a instauré un dispositif de regroupement des organismes de logement social ;

Considérant par ailleurs qu'un même EPT ne peut être collectivité de rattachement de plusieurs OPH de moins de 12.000 logements locatifs sociaux ;

Considérant que les trois OPH partagent des valeurs communes pour asseoir un projet de fusion.

Considérant que sur proposition des villes concernées, l'Office de l'Habitat de Puteaux (OHP) a été désigné comme organisme absorbant, pour la fusion - absorption des trois offices publics de l'habitat de Courbevoie, Levallois-Perret et Puteaux.

Considérant que par application de l'article L. 421-7 du Code de la construction et de l'habitation, l'opération juridique s'analyse en la transmission des patrimoines de l'OPH Courbevoie – Paris Ouest La Défense et de l'OPH Levallois-Habitat, par voie de fusion, ladite fusion entraînant la dissolution sans liquidation desdits OPH qui disparaissent et la transmission universelle de leur patrimoine à l'OPH de Puteaux, dans l'état où il se trouve à la date de réalisation définitive de l'opération, à savoir au 1er juillet 2022.

Considérant qu'une délibération ultérieure adoptera une charte établissant le cadre d'une gouvernance et d'un fonctionnement partagés et équilibrés entre les représentants des trois villes de Courbevoie, Levallois-Perret et Puteaux au sein de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense.

Entendu le rapport de Mme La Présidente, et sur sa proposition,

La Présidente demande par conséquent aux membres du conseil d'administration :

- **De donner un avis favorable à la fusion entre les Offices Publics de l'Habitat de Courbevoie – EPT Paris Ouest La Défense, Levallois-Habitat et Office de l'Habitat de Puteaux, conformément aux articles L. 421-7 et R. 421-1 du Code de la construction et de l'habitation ;**
- **D'autoriser le Directeur Général à prendre tous les actes et à signer tous documents nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération et à la mise en œuvre de la fusion.**

LE CONSEIL, APRES EN AVOIR DELIBERE,

A LA MAJORITE (M. Guy QUENNEVILLE s'abstient)

- **DONNE un avis favorable à la fusion entre les Offices Publics de l'Habitat de Courbevoie – EPT Paris Ouest La Défense, Levallois-Habitat et Office de l'Habitat de Puteaux, conformément aux articles L. 421-7 et R. 421-1 du Code de la construction et de l'habitation ;**
- **AUTORISE le Directeur Général à prendre tous les actes et à signer tous documents nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération et à la mise en œuvre de la fusion.**

Sybille d'ALIGNY,



**Présidente de l'O.P.H
Adjointe au Maire, Déléguée à l'Habitat**

Accusé de réception en préfecture
092-279200323-20220329-DELIB145-2022-DE
Date de réception préfecture : 29/03/2022

Accusé de réception en préfecture
092-279200323-20220329-DELIB145-2022-DE
Date de réception préfecture : 29/03/2022