



AR Préfectoral Date d'affichage
le 31/03/2022 le 31/03/2022

Acte Exécutoire sous référence :
092-200057982-20220329-DL2639H1-DE

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE TERRITOIRE**

SÉANCE DU 29 MARS 2022

Délibération n°15 - 28/2022

Objet : Approbation de la fusion volontaire des offices publics de l'habitat Courbevoie-Paris Ouest La Défense, Levallois-Habitat et office de l'habitat de Puteaux - Changement de dénomination de l'office de l'habitat de Puteaux

Présents :

ABDELOUAHED Samir, ADAM Raphaël, BAS Benoît, BEAUVAL Sébastien, BERDOATI Eric, BERTHET Olivier, BERTRAND Mireille, BOUDY Guillaume, BOURDET-MATHIS Laurence, BOUTEILLE Monique, BULTEAU Fabrice, CECCALDI-RAYNAUD Joëlle, CESARI Éric, CHAOUI-EL OUASDI Fatima, CHASSAT Pierre, CHEYMOL Rémi, COULTER Perrine, COVILLE Isabelle, D'ALIGNY Sybille, DESCHIENS Sophie, D'ESTAINOT Philippe, DJEBBARI Charazed, DUMONT Jean-Philippe, FLAVIEN Cédric, FLORENNES Isabelle, FRANCHI Vincent, GABRIEL Denis, GAHNASSIA Bernard, GENOVESI Andrée, GIMONET Patrick, GUILLEMAUD Alexandre, HUMRUZIAN Pascal, JARRY Patrick, JATHIÈRES Jean-Luc, KARKULOWSKI Jérôme, KASMI Samia, KELLER DE SCHLEITHEIM Franck, KOSSOWSKI Jacques, LAÏDI Amirouche, LAUNAY Philippe, LE CLEC'H François, LE FLOC'H Marie-Claude, LIMOGE Marie-Pierre, MADRID Raymonde, MARTIN Alexis, MAURIN FOURNIER Florence, MESSATFA Liès, PALAT Brigitte, PINAULDT Brigitte, POTTIER-DUMAS Agnès, RAIMBAULT Monique, REBER Elodie, SAIDJ Samia, SOARES Stéphanie, TAYEB Rachid, WEÏSS David-Xavier

Pouvoirs :

BECART Jeanne a donné pouvoir à KOSSOWSKI Jacques
BOUDJEMAÏ Zahra a donné pouvoir à ADAM Raphaël
CHAMPENOIS Lucie a donné pouvoir à JATHIÈRES Jean-Luc
COHEN-SOLAL Sandrine a donné pouvoir à DJEBBARI Charazed
COLLET Frédérique a donné pouvoir à MESSATFA Liès
DE LARMINAT Ségolène a donné pouvoir à BERDOATI Eric
D'ORSAY Emmanuelle a donné pouvoir à LE FLOC'H Marie-Claude
DRANSART Jean-François a donné pouvoir à FLAVIEN Cédric
DU SARTEL Capucine a donné pouvoir à PINAULDT Brigitte
FROMANTIN Jean-Christophe a donné pouvoir à BOUDY Guillaume
GARRETA Vincent a donné pouvoir à CHEYMOL Rémi
GELLÉ Ariane a donné pouvoir à DUMONT Jean-Philippe
GOMEZ Pierre a donné pouvoir à GABRIEL Denis
HAMZA Henda a donné pouvoir à GENOVESI Andrée
IACOVELLI Xavier a donné pouvoir à CHAOUI-EL OUASDI Fatima
JUVIN Philippe a donné pouvoir à RAIMBAULT Monique
KASHEMA Rachel Feza a donné pouvoir à ABDELOUAHED Samir
MOREAU-LUCHAIRE Pascal a donné pouvoir à GAHNASSIA Bernard
NGIMBOUS BATJÔM Thérèse a donné pouvoir à SAIDJ Samia
OLLIER Patrick a donné pouvoir à BOUTEILLE Monique
POIZAT Vincent a donné pouvoir à MARTIN Alexis
RICHARD Muriel a donné pouvoir à BULTEAU Fabrice

Absent(s) excusé(s) :

BEDIN Camille, CORDON Valérie, DRESSAYRE Aurélie, HAUTBOURG Christophe, HMANI Hassan, JACQUELINE Véronique, JEANMAIRE François, KRUGER François, SGARD Frédéric, STUDNIA Sidney, TAQUILLAIN Aurélie, VOLE Frederic

Acte Exécutif sous référence :

092-200057982-20220329-DL2639M-DE

A 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, le territoire s'est prononcé favorablement sur le principe de la fusion entre les trois OPH et a décidé d'engager la démarche de fusion. 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-Perret et Puteaux, et sur des engagements équilibrés de ces trois villes et de l'EPT Paris Ouest La Défense 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 – EPT Paris Ouest La Défense, l'OPH Levallois-Habitat et l'office de l'habitat de Puteaux se sont également prononcés favorablement sur le principe de la fusion entre les trois OPH et ont 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 Paris Ouest La Défense, 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 – EPT Paris Ouest La Défense et l'OPH Levallois-Habitat, selon la délibération n° 22(109/2021) du conseil de territoire du 13 décembre 2021. L'OPH Courbevoie – Paris Ouest La Défense et l'OPH Levallois-Habitat seront dissous sans liquidation.

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).

▪ 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-Perret : 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). L'absence d'arrêté pris dans ce délai vaut rejet de la demande ;
- à 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 du CCH ;

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 sur l'opération envisagée.

Par délibérations en date du 23 mars 2022 et du 24 mars 2022, le conseil d'administration de l'OPH Courbevoie EPT Paris Ouest La Défense, le conseil d'administration de l'OPH Levallois-Habitat et le conseil d'administration de l'office de l'habitat de Puteaux ont émis un avis favorable à la fusion envisagée.

• Changement de dénomination

En application des articles L.421-7 et R.421-1 du CCH, le changement de dénomination d'un OPH est prononcé par le préfet où l'office public de l'habitat a son siège, sur demande de l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement, après avis du conseil d'administration de l'office.

Le préfet se prononce dans un délai de trois mois au plus à compter de la réception de la demande, après avis du comité régional de l'habitat de la région dans laquelle l'office a son siège. L'absence d'arrêté pris dans ce délai vaut rejet de la demande.

Par délibération en date du 23 mars 2022 le conseil d'administration de l'office Puteaux Habitat a émis un avis favorable au changement de dénomination de l'office de l'habitat de Puteaux qui prendra, au 1^{er} juillet 2022, la dénomination est la suivante : Office Public de l'Habitat Rives de Seine Habitat.

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L. 5219-5,

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 n°31 (2020) du conseil de territoire du 15 décembre 2020 se prononçant favorablement sur le principe du regroupement des trois OPH de Courbevoie, Levallois-Perret et Puteaux, rattachés à l'établissement public territorial Paris Ouest la Défense,

Vu les délibérations du 16 décembre 2020 et du 17 décembre 2020 de l'OPH Courbevoie – EPT Paris Ouest La Défense, de l'OPH Levallois-Habitat et de l'Office de l'Habitat de Puteaux se prononçant favorablement sur le principe du regroupement des trois OPH,

Vu la délibération n° 22(109/2021) du conseil de territoire du 13 décembre 2021 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-Perret et Puteaux, rattachés à l'établissement public territorial Paris Ouest la Défense,

Vu les délibérations du 14 décembre 2021, du 15 décembre 2021 et du 16 décembre 2021, de l'OPH de Courbevoie – EPT Paris Ouest La Défense, de l'OPH Levallois Habitat et de l'office de l'habitat de Puteaux 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-Perret et Puteaux, rattachés à l'établissement public territorial Paris Ouest la Défense,

Vu l'avis favorable du comité social et économique de l'OPH Levallois Habitat en date du 17 décembre 2021 relatif à l'opération de fusion entre les OPH Courbevoie – EPT Paris Ouest La Défense, Levallois Habitat et l'office de l'habitat de Puteaux, annexé à la présente délibération,

Vu l'avis favorable du comité social et économique de l'office de l'habitat de Puteaux en date du 17 janvier 2022 relatif à l'opération de fusion entre les OPH de Courbevoie – EPT Paris Ouest La Défense, Levallois Habitat et l'office de l'habitat de Puteaux, annexé à la présente délibération,

Vu l'avis du comité social et économique de l'OPH Courbevoie – EPT Paris Ouest La Défense en date du 16 février 2021 relatif à l'opération de fusion entre les OPH de Courbevoie EPT– Paris Ouest La Défense, Levallois Habitat et l'office de l'habitat de Puteaux, annexé à la présente délibération,

Vu l'avis favorable du conseil d'administration de l'OPH Courbevoie – EPT Paris Ouest La Défense en date du 24 mars 2022 approuvant la fusion des trois OPH de Courbevoie, de Levallois Perret et de Puteaux,

Vu l'avis favorable du conseil d'administration de l'OPH Levallois-Habitat en date du 23 mars 2022 approuvant la fusion des trois OPH de Courbevoie, de Levallois-Perret et de Puteaux,

Vu l'avis favorable du conseil d'administration de l'OPH de Puteaux en date du 23 mars 2022 approuvant la fusion des trois OPH de Courbevoie, de Levallois-Perret et de Puteaux,

Vu l'avis favorable en date du 23 mars 2022 du conseil d'administration de l'Office de l'Habitat de Puteaux, au changement de dénomination de l'Office de l'Habitat de Puteaux qui prendra la dénomination suivante, à compter de la fusion : Office Public de l'Habitat Rives de Seine Habitat,

Considérant que l'article L. 421-7 du code de la construction et de l'habitation dispose qu'un ou plusieurs offices publics de l'habitat peuvent, par voie de fusion, transmettre leur patrimoine à un office public de l'habitat existant et que 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, et qu'enfin le changement de collectivité territoriale ou d'établissement public de rattachement d'un office, le changement de son appellation, ainsi que la fusion de plusieurs offices sont prononcés 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 ; que 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 de la région dans laquelle l'office aura son siège et que l'absence d'arrêté pris dans ce délai vaut rejet de la demande,

Considérant que l'article R. 421-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que le changement d'appellation d'un office public de l'habitat est demandé par l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement, après avis du conseil d'administration de l'office, au préfet du département où l'office public de l'habitat a son siège., que le préfet se prononce dans un délai de trois mois au plus à compter de la réception de la demande, après avis du comité régional de l'habitat de la région dans laquelle l'office a son siège et que 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 établissement public territorial 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 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 – EPT 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'office de l'habitat de Puteaux, dans l'état où il se trouve à la date de réalisation définitive de l'opération,

Considérant que l'OPH issu de la fusion aura pour dénomination : Office Public de l'Habitat Rives de Seine Habitat.

Après en avoir délibéré, le conseil de territoire,

APPROUVE le projet de fusion de l'OPH de Courbevoie – EPT Paris Ouest La Défense, de l'OPH Levallois-Habitat et de l'office de l'habitat de Puteaux.

SOLLICITE du préfet du département des Hauts-de-Seine la fusion au 1^{er} juillet 2022 entre les offices publics 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.

SOLLICITE du préfet du département des Hauts-de-Seine le changement de dénomination de l'Office de l'Habitat de Puteaux qui prendra, à compter de la fusion, la dénomination suivante : Office Public de l'Habitat Rives de Seine Habitat.

AUTORISE le président ou le vice-président délégué 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.

DIT que dans un délai de deux mois à compter de sa transmission en préfecture et de sa publication, cette délibération peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du territoire Paris Ouest La Défense ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Délibération adoptée par

Vote(s) pour : 78

Vote(s) contre : 00

Abstention(s) : 00

N'ayant pas pris part au vote : 00

Le Président,



Jacques KOSSOWSKI
Maire de Courbevoie