



VersaillesGrandParc
communauté d'agglomération

B1000-Direction générale des services VGP-

DELIBERATION N° D.2022.10.14

du Conseil communautaire du 4 octobre 2022

Lancement d'une étude d'opportunité sur la transformation de l'office public de l'habitat Versailles Habitat (VH), rattaché à la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, en Société d'économie mixte (SEM) agréée logement social.

Date de la convocation : 27 septembre 2022

Date d'affichage : 5 octobre 2022

Nombre de conseillers en exercice : 76

Secrétaire de séance : Mme Vanessa AUROY

Rapporteur : Mme Caroline DOUCERAIN

Président: M. François DE MAZIERES

Sont présents :

M. Jacques ALEXIS, Mme Marie-Hélène AUBERT, M. Tanneguy AUDIC DE QUERNEN, Mme Vanessa AUROY, M. Jean-François BARATON, Mme Martine BELLIER, M. Patrice BERQUET, Mme Dorothee BILGER, Mme Anne-Sophie BODARWE, Mme Nathalie BRAR-CHAUVEAU, Mme Christine CARON, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. Jean-Pierre CONRIE, M. Gilles CURTI, Mme Sylvie D'ESTEVE, M. François DARCHIS, M. Olivier DE LA FAIRE, M. François DE MAZIERES, M. Olivier DELAPORTE, M. Jérémy DEMASSIET, Mme Elodie DEZECOT, M. Bruno DREVON, Mme Lydie DUCHON, Mme Lydie DULONGPONT, Mme Moncef ELACHECHE, M. Stéphane GRASSET, M. Kamel HAMZA, Mme Jocelyne HANNIER, Mme Jane-Marie HERMANN, M. Arnaud HOURDIN, Mme Nathalie JAQUEMET, Mme Anne-Lise JOSSET, M. Henri LANCELIN, Mme Géraldine LARDENNOIS, M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, M. Olivier LEBRUN, M. Jean-Philippe LUCE, M. Philippe PAIN, Mme Anne PELLETIER-LE-BARBIER, M. Jean-François PEUMERY, Mme Sylvie PIGANEAU, M. Gwilherm POULLENNEC, Mme Pascale RENAUD, M. Benoît RIBERT, M. Richard RIVAUD, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, Mme Anne-France SIMON, Mme Sophie TRINIAC

Absents excusés:

M. Fabien BOUGLE, Mme Violaine CHARPENTIER, Mme Emmanuelle DE CREPY, M. Jean-Michel ISSAKIDIS, M. Erik LINQUIER, M. Emmanuel LION, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, M. Charles RODWELL.

M. Alain SANSON (pouvoir à Mme Anne-Sophie BODARWE), Mme Magali LAMIR (pouvoir à M. Bruno DREVON), Mme Annick BOUQUET (pouvoir à M. François DARCHIS), Mme Florence MELLOR (pouvoir à Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX), Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO (pouvoir à Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN), M. Pascal THEVENOT (pouvoir à Mme Marie-Hélène AUBERT), M. Christophe KONSdorFF (pouvoir à M. Benoît RIBERT), M. Alain NOURISSIER (pouvoir à M. François DE MAZIERES), Mme Marie BOELLE (pouvoir à M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE), M. Pierre SOUDRY (pouvoir à Mme Sylvie D'ESTEVE), M. Jean-Christian SCHNELL (pouvoir à Mme Sophie TRINIAC), Mme Valérie PECRESSE (pouvoir à M. Jean-Pierre CONRIE), Mme Lucie LONCLE DUDA (pouvoir à M. Tanneguy AUDIC DE QUERNEN), Mme Sonia BRAU (pouvoir à M. Henri LANCELIN).

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.5216-5 et L.1522-2 ;
Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment l'art. L.421-6 et L.481-1 ainsi que l'article L.411-2-1 qui vise expressément les fusions OPH/SEM agréées logement social ;
Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains qui prévoit de nouvelles mesures en faveur de ces sociétés, dans les domaines de l'aménagement, de la construction et la gestion de logements sociaux et de la coopération décentralisée ;
Vu la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et notamment l'article 49 autorisant la création d'une nouvelle catégorie d'établissements publics d'habitat à loyer modéré dénommés les « offices publics de l'habitat » en remplacement des OPHLM et des OPAC ;
Vu l'ordonnance du 1er février 2007 relative aux OPH définissant les caractéristiques de ces établissements ratifiée et modifiée par la loi n°2007-590 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale et modifiée par la loi n°2009-323 du 27 mars 2009 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion ;
Vu le décret n°2008-566 du 18 juin 2008 précisant les modalités de gouvernance des OPH ;
Vu la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, qui soumet à une obligation de regroupement tout organisme de logement social gérant moins de 12.000 logements au 1er janvier 2021 ;
Vu la délibération n°2011-06-26 du Conseil communautaire du 28 juin 2011, définissant l'intérêt communautaire en matière d'équilibre de l'habitat ;
Vu la délibération n°2015-02-01 du Conseil communautaire du 10 février 2015, portant notamment sur l'extension de compétences en matière d'habitat ;
Vu la délibération du 27 juin 2016 relative à la demande de rattachement de l'organisme à la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc ;
Vu les statuts de l'Office Public de l'Habitat « Versailles Habitat » ;
Vu les statuts de Versailles Grand Parc.

• Versailles Habitat est l'Office public de l'habitat (OPH) de la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc depuis 2017. Il était auparavant rattaché à la ville de Versailles. C'est un Etablissement public industriel et commercial (EPIC), sous statut de droit privé.

L'office dispose de 5 386 logements et de 70 commerces.

Depuis le 1^{er} janvier 2021, Versailles Habitat est associé avec la Société d'économie mixte (SEM) Seine Ouest Habitat et Patrimoine (SOHP) au sein de la Société de coordination Horizon Habitat (HH). Cette association regroupe plus de 16 000 logements.

• En 2010, l'Ile-de-France comptait 53 OPH. Comme Versailles Habitat, la plupart des OPH était de taille modeste et couvrait le territoire d'une commune. Aussi, la loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 a interdit les organismes indépendants de moins de 12 000 logements (sauf pour les SEM à plus de 40 M€ de chiffres d'affaires). Ainsi, fin 2022, il n'y aura plus qu'une vingtaine d'OPH en Ile-de-France, et quasi exclusivement des OPH de grande taille.

• Le seuil minimal de viabilité d'un organisme fixé par la loi ELAN à 12 000 logements, risque d'être relevé pour Versailles Habitat. Aussi, afin de garder à la fois une indépendance, une réactivité et une proximité, il est proposé au Conseil communautaire d'engager une réflexion afin de transformer Versailles Habitat en SEM agréée logement social.

Si l'étude d'opportunité confirme l'intérêt d'une transformation, conformément à la réglementation, Versailles Grand Parc aura vocation à détenir une fraction représentant entre 50 et 85% du capital (actif Versailles Habitat) de la SEM tandis que les partenaires privés abonderont à minima à hauteur de 15% du capital. Cela permettra à la SEM de disposer de moyens financiers supplémentaires et significatifs pour développer ses activités au service, notamment, du logement social mais également d'apporter un appui technique et opérationnel. La SEM pourra devenir à terme, aménageur au service des collectivités de Versailles Grand Parc et sa région avec les capacités de réaliser les réserves foncières nécessaires et piloter le développement des lots à bâtir.

Les résultats de cette étude, menée par Versailles Habitat, devraient être présentés d'ici la fin de l'année 2022.

Si les analyses et la concertation sont probantes, une transformation de l'Office en SEM au 31

décembre 2023 est envisageable, par voie de fusion de l'Office par la SEM. A noter, une fois le ou les partenaires privés identifiés et la SEM effectivement créée, il sera demandé l'agrément susvisé de la SEM à la Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP). L'obtention de cet agrément conditionne la réalisation de la fusion et donc la mise en œuvre effective du projet (ce dispositif de fusion d'un Office par une SEM est expressément prévu par la loi ELAN).

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'adoption du Conseil communautaire :

APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,

- 1) d'approuver le principe de lancement d'une étude d'opportunité sur la transformation de l'Office public de l'habitat (OPH) Versailles Habitat de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc en Société d'économie mixte (SEM) agréée sur le fondement de l'article L 481-1 du Code de la construction et de l'habitation ;
- 2) d'autoriser, en conséquence, Monsieur le Président, à examiner avec la gouvernance et les équipes de Versailles Habitat ainsi qu'avec tous partenaires privés, susceptibles d'être intéressés par un tel projet, les conditions possibles de la mise en œuvre éventuelle de cette stratégie de fusion de Versailles Habitat au sein d'une SEM agréée ;
- 3) d'autoriser le Président à signer tous les documents s'y rapportant ;
- 4) de notifier cette délibération à toutes les personnes concernées.

M. le Président soumet les conclusions du rapporteur au vote du Conseil communautaire.

Nombre de présents : 48

Nombre de pouvoirs : 14

Nombre de suffrages exprimés : 62 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à l'unanimité par 62 voix

Monsieur Michel Bancal, Monsieur Richard Delepierre, Madame Caroline Doucerain, Madame Martine Schmit, Monsieur Marc Tourelle et Monsieur Luc Wattelle, administrateurs de l'OPH Versailles Habitat, ne prennent pas part au vote.

Cet acte est susceptible d'être déféré devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de son affichage.