



GRANDLYON  
communauté urbaine

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

Conseil de communauté du **24 juin 2013**

Délibération n° 2013-4032

commission principale : urbanisme

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) :

objet : Office public de l'habitat (OPH) - Fusion de Villeurbanne est habitat et Porte des Alpes habitat

service : Direction de l'évaluation et de la performance

**Rapporteur** : Monsieur le Vice-Président Brachet

**Président** : Monsieur Gérard Collomb

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 156

Date de convocation du Conseil : vendredi 14 juin 2013

Secrétaire élu : Monsieur Marc Augoyard

Compte-rendu affiché le : mercredi 26 juin 2013

**Présents** : MM. Collomb, Bret, Darne J., Reppelin, Da Passano, Mme Guillemot, MM. Daclin, Calvel, Mme Vullien, MM. Kimelfeld, Crimier, Philip, Mme Pédrini, MM. Abadie, Arrue, Mmes Besson, David M., MM. Passi, Brachet, Charles, Colin, Sécheresse, Barral, Desseigne, Mmes Dognin-Sauze, Gelas, MM. Claisse, Bernard R., Bouju, Mme Laurent, M. Vesco, Mme Frih, MM. Assi, Julien-Laferrrière, Mme Ait-Maten, MM. Appell, Ariagno, Augoyard, Balme, Mme Bargoin, MM. Barret, Barthelémy, Mmes Baume, Benelkadi, M. Bernard B., Mme Bocquet, M. Bolliet, Mme Bonniel-Chalier, MM. Bousson, Braillard, Broliquier, Buffet, Mme Cardona, MM. Chabert, Chabrier, Mme Chevallier, MM. Cochet, Corazzol, Coste, Coulon, Mme Dagorne, MM. Darne JC., David G., Desbos, Deschamps, Mme Dubos, MM. Dumas, Ferraro, Flaconnèche, Forissier, Fournel, Galliano, Genin, Gentilini, Geourjon, Mme Ghemri, MM. Gignoux, Gillet, Giordano, Gléréan, Goux, Grivel, Guimet, Havard, Huguet, Imbert, Jacquet, Joly, Justet, Kabalo, Lambert, Mme Laval, MM. Le Bouhart, Lebuhotel, Lelièvre, Léonard, Mme Lépine, M. Lévêque, Mme Levy, MM. Llung, Longueval, Louis, Martinez, Morales, Muet, Nissanian, Ollivier, Mmes Perrin-Gilbert, Pesson, MM. Petit, Pili, Pillon, Plazzi, Quiniou, Réale, Mme Revel, M. Roche, Mme Roger-Dalbert, MM. Rousseau, Rudigoz, Sangalli, Schuk, Serres, Suchet, Terrot, Touraine, Uhlrich, Vaté, Vergiat, Mme Vessiller, MM. Vial, Vincent, Vurpas, Mme Yéréman.

**Absents excusés** : Mme Domenech Diana (pouvoir à M. Plazzi), MM. Buna (pouvoir à M. Charles), Charrier (pouvoir à Mme Besson), Crédoz (pouvoir à M. Darne J.), Mme Peytavin (pouvoir à M. Claisse), MM. Rivalta (pouvoir à M. Longueval), Albrand (pouvoir à Mme Ghemri), Mmes Bailly-Maitre (pouvoir à M. Jacquet), Chevassus-Masia (pouvoir à Mme Yéréman), M. Fleury (pouvoir à M. Bousson), Mme Hamdiken-Ledesert (pouvoir à M. Nissanian), MM. Lyonnet (pouvoir à M. Vergiat), Millet (pouvoir à M. Lévêque), Mme Rabatel (pouvoir à M. Kimelfeld), M. Thévenot (pouvoir à M. Petit), Mme Tifra (pouvoir à M. Martinez), MM. Touleron (pouvoir à M. Fournel), Turcas (pouvoir à M. Buffet).

**Absents non excusés** : M. Barge, Mmes Bab-Hamed, Palleja, M. Thivillier.

**Conseil de communauté du 24 juin 2013****Délibération n° 2013-4032**

commission principale : urbanisme

objet : **Office public de l'habitat (OPH) - Fusion de Villeurbanne est habitat et Porte des Alpes habitat**

service : Direction de l'évaluation et de la performance

**Le Conseil,**

Vu le rapport du 5 juin 2013, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Les deux Offices publics de l'habitat (OPH), que sont Porte des Alpes habitat (PAH) et Villeurbanne est habitat (VEH) sont, en tant que maître d'ouvrage HLM de la Communauté urbaine de Lyon, deux des outils pour la mise en œuvre de la politique communautaire en matière d'habitat et de développement social urbain.

**La présentation de PAH et VEH**

|                                            | Porte des Alpes habitat                      | Villeurbanne est habitat                                  |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| nombre de logements appartenant à l'Office | 4 600                                        | 8 500                                                     |
| implantation géographique du patrimoine    | Saint Priest, Mions, Saint Genis Laval, Bron | Villeurbanne, Vaulx en Velin, Décines Charpieu et Meyzieu |
| nombre de salariés                         | 118                                          | 168                                                       |
| <i>dont agents de droit public</i>         | 46                                           | 30                                                        |
| <i>dont agents de droit privé</i>          | 72                                           | 138                                                       |
| masse des loyers                           | 17,5 M €                                     | 30,5 M €                                                  |

Les OPH ont pour mission principale de construire, d'améliorer et de gérer des logements locatifs sociaux, de réaliser des opérations d'accession sociale, d'aménagement et des prestations dans le cadre de la mixité sociale.

Ils sont les outils de régulation des politiques de l'habitat au niveau des territoires, notamment en termes de coût du foncier et de prix de logements.

Comme tous les bailleurs sociaux, les OPH sont devenus des acteurs à part entière du développement urbain, économique et social des territoires.

PAH et VEH coopèrent à travers le groupement d'intérêt économique "Est habitat" pour la prospection foncière.

**Les raisons du projet de fusion de PAH et VEH***Le développement des missions de gestion sociale et de proximité adaptée*

Le centre et l'est lyonnais, où œuvrent VEH et PAH, sont historiquement des territoires d'accueil sur lesquels s'est développée une offre importante de logements sociaux et qui aujourd'hui hébergent une partie des populations les plus fragiles de l'agglomération.

Ce contexte nécessite, pour VEH et PAH, de développer une ingénierie de la gestion de proximité et d'accompagnement social lié au logement, particulièrement importante et efficace.

Le rapprochement des 2 structures permettra de mutualiser les moyens pour répondre, avec des services rendus de qualité, aux besoins croissants et spécifiques des populations fragilisées.

#### *Une dégradation de la situation financière des OPH*

VEH et PAH se voient aujourd'hui dans l'obligation d'optimiser leurs financements et de repenser fondamentalement leur modèle économique pour faire face :

- d'une part, à une baisse des subventions publiques en faveur du logement social, principalement due à un désengagement relatif de l'Etat,
- d'autre part, à la crise du logement, qui favorise le développement d'une concurrence extrêmement importante sur le foncier et les biens immobiliers.

#### **Les enjeux du projet de fusion de PAH et VEH**

PAH et VEH sont confrontés à des enjeux similaires de production de logements et de renforcement de l'attractivité de leur parc dans un contexte socio-économique comparable.

Aussi, monsieur le Président de la Communauté urbaine et les Présidents de PAH et VEH ont jugé nécessaire de fusionner les 2 structures afin de faire émerger un nouvel acteur d'une taille optimum qui permettra :

- de sauvegarder les compétitivités des 2 OPH sur un marché de plus en plus concurrentiel,
- de mutualiser les moyens de financer des opérations de croissance, de renouvellement urbain, de réhabilitation, et de maintenance du parc de logements existant,
- d'optimiser les coûts de structure et les frais de fonctionnement.

Les objectifs poursuivis par les 2 OPH aux travers de leur projet de fusion sont :

- augmenter la production de logements sociaux dans le cadre des objectifs territoriaux du programme local de l'habitat (PLH) et du futur plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLUH),
- être un acteur innovant dans le développement, le renouvellement urbain et le financement du logement social,
- améliorer les modalités de gestion ainsi que le service à la personne en intégrant la problématique de la précarisation de la population logée,
- mettre les habitants, en tenant compte de leurs diversités, au cœur des politiques et du fonctionnement de la nouvelle structure,
- être un acteur dynamique de la mise en œuvre du volet habitat du plan climat,
- instaurer et diffuser une culture d'entreprise autour de valeurs de responsabilité d'engagement,
- accompagner le développement professionnel des collaborateurs,
- promouvoir un développement pérenne du point de vue économique.

Il n'est pas dans les objectifs de ce projet de procéder à des réductions de masse salariale.

#### **La gouvernance de l'OPH issu de la fusion de PAH et VEH**

La Communauté urbaine sera l'établissement de rattachement de l'OPH issu de la fusion de PAH et de VEH.

A ce titre et en application des articles R 421-1, R 421-4 et R 421-5 du code de la construction et de l'habitat (CCH), le Conseil de communauté doit délibérer sur le nombre et la répartition des membres du conseil d'administration du nouvel OPH.

Aussi, il est proposé au Conseil :

- de fixer l'effectif du conseil d'administration de l'OPH issu de la fusion de PAH et VEH à 27 membres qui seront désignés de la manière suivante :

. 17 membres seront désignés par le Conseil de communauté parmi ceux-ci :

- 15 représentants de la Communauté urbaine dont :

. 6 sont des Conseillers communautaires,

. 9 sont des personnes qualifiées dans l'un au moins des domaines de l'urbanisme, du logement, de l'environnement, notamment en ce qui concerne l'aspect financier de ces politiques, ou des affaires sociales, parmi lesquelles 3 sont élus d'une collectivité ou d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) du ressort de compétence de l'OPH mais n'ayant pas la qualité d'élus communautaires.

- 2 représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées.

. 5 membres désignés par les institutions socioprofessionnelles,

. 5 membres désignés par les locataires.

### **Les modalités juridiques de l'opération de fusion**

L'opération de fusion sera réalisée par transmission universelle de patrimoine de PAH à VEH et ce, en application de l'article L 421-7 du CCH.

Conformément aux articles L 4612-8 et L 2323-19 du code du travail, les membres du comité d'hygiène et sécurité et des conditions de travail (CHSCT) et du comité d'entreprise (CE) de chacun des 2 OPH ont été consultés.

Conformément à l'article R 421-1 du CCH, les conseils d'administration de PAH et VEH ont émis, le 21 décembre 2012, un avis favorable au projet de fusion.

En application de l'article R 421-1 du CCH, le Conseil de communauté doit désormais se prononcer sur cette opération et demander à monsieur le Préfet du Rhône de prendre un arrêté autorisant la fusion de PAH et de VEH ainsi que le rattachement de l'OPH ainsi fusionné à la Communauté urbaine ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission urbanisme ;

Ouï l'intervention de monsieur le rapporteur précisant que, dans le tableau de l'exposé des motifs, il convient de lire, sur la ligne "implantation géographique du patrimoine" de la colonne "Porte des Alpes habitat" :

"Saint Priest, Mions, Saint Genis Laval, Vénissieux, Saint Symphorien d'Ozon, Sérézin du Rhône, Saint Fons, Bron (foncier)"

au lieu de :

"Saint Priest, Mions, Saint Genis Laval, Bron". ;

### **DELIBERE**

#### **1° - Approuve :**

a) - les modifications proposées par monsieur le rapporteur,

b) - la fusion des Offices publics de l'habitat (OPH) Porte des Alpes habitat (PAH) et Villeurbanne est habitat (VEH) par le biais d'une transmission universelle de patrimoine de PAH à VEH.

#### **2° - Demande à monsieur le Préfet d'autoriser :**

a) - la fusion de l'OPH Porte des Alpes habitat et de l'OPH Villeurbanne est habitat,

b) - le rattachement de l'OPH fusionné à la Communauté urbaine de Lyon.

**3° - Décide** que le conseil d'administration de l'OPH fusionné comprendra 27 membres qui seront désignés selon les règles de répartition fixées par l'article R 421-5 du code de la construction et de l'habitat.

**4° - Autorise** monsieur le Président à procéder, compte tenu de son domaine de compétence, à toute démarche nécessaire et à signer tout acte relatif à la fusion.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

**Reçu au contrôle de légalité le : 26 juin 2013.**