

Délibération du Conseil d'Administration n° 01-24
Séance du mercredi 28 février 2024

Rendue exécutoire le

Le Conseil d'Administration de Val d'Oise Habitat s'est tenu le mercredi 28 février 2024 à 15 heures en présentiel au 2 Boulevard de l'Oise à Cergy-Pontoise et par voie dématérialisée (lien Teams), sous la présidence de Mme Marie-Christine CAVECCHI, doyenne, le quorum étant atteint.

Présents :

M. Rachid AKHRAZ	Administrateur
M. Patrick BAQUIN	Administrateur
M. Daniel BLANC	Administrateur (visio)
Mme Marlin BOTROS	Administratrice
M. Abdelkrim BOURAKBA	Administrateur (visio)
Mme Marie-Christine CAVECCHI	Administratrice
Mme Valérie DE FARIA	Administratrice
M. Malik DJABALI	Administrateur
Mme Odile DROUILLY	Administratrice
Mme Sabrina ECARD	Administratrice (visio)
M. Xavier HAQUIN	Administrateur
M. Raoul JOURNO	Administrateur (visio)
M. Pierre LE BEL	Administrateur
M. Georges MOTHON	Administrateur (visio)
Mme Dominique NEVEU	Administratrice
M. Jérôme PACCINI	Administrateur
Mme Tatiana PRIEZ	Administratrice
M. Alexandre PUEYO	Administrateur
Mme Agnès RAFAITIN	Administratrice
M. Harry ROCK	Administrateur (visio)
M. Emmanuel VIEGAS	Administrateur
Mme Sandra YAKOWENKO	Administratrice (visio)
M. Ramzi ZINAOU	Administrateur

23 présents

Absents :

Mme Nadia METREF	Administratrice
------------------	-----------------

1 absente

Direction/Service : Direction générale

Objet : **Installation du Conseil d'Administration suite à la fusion par absorption de Val Paris Habitat par Val d'Oise Habitat à effet du 1^{er} janvier 2024** (élection du Président, composition du Bureau, désignation du Vice-président, composition des commissions internes de Val d'Oise Habitat et approbation du règlement intérieur du Conseil d'Administration)

Par arrêté du Préfet du Val d'Oise en date du 22 novembre 2023, la fusion par absorption de l'OPH Val Paris Habitat par l'OPH Val d'Oise Habitat a été autorisée à compter du 1^{er} janvier 2024.

Or, il résulte des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation (R 421-1 et R 421-8 du CCH) **qu'à l'issue d'une fusion, les membres du Conseil d'Administration de l'Office résultant de la fusion** - à l'exception des représentants des locataires qui sont désignés dans les conditions prévues au III de R 421-1 du CCH - **font l'objet d'une nouvelle désignation dans les conditions prévues au I de l'article R 421-8 du CCH** : *« l'organe délibérant de la collectivité territoriale de rattachement détermine l'effectif et la composition du conseil d'administration dans les conditions prévues à l'article R 421-4 et désigne ses représentants ainsi que le représentant des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées. L'organe exécutif de la collectivité territoriale de rattachement invite ensuite les autorités chargées de désigner les autres membres du conseil d'administration à faire connaître leurs représentants ».*

Il est donc nécessaire d'acter la nouvelle composition du Conseil d'Administration de Val d'Oise Habitat, déterminée par l'assemblée délibérante du Conseil départemental par délibération n° 4-04 adoptée lors de la séance du 9 février 2024, et de procéder de façon subséquente à l'élection de son Président et à la recomposition de toutes les instances internes à l'Office : élection des membres du Bureau, du Vice-Président de l'Office et désignation des membres de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL), de la Commission d'Appel d'Offres (CAO) et de la Commission Technique d'Attribution des Logements Libres (CTALL).

Par ailleurs, il est proposé de faire évoluer le périmètre de la Commission Sociale et Solidaire (CSS) pour la transformer en Commission Sociale, Solidaire et Cadre de Vie (CSCCV).

Enfin, Il convient d'adopter le règlement intérieur du Conseil d'Administration qui a fait l'objet d'une mise à jour suite à la parution du décret n° 2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des OPH.

I Conseil d'Administration : Effectif et composition (art L 421-8 CCH, R 421-4 et R 421-8 CCH)

Selon délibération n°4-04 en date du 9 février 2024, l'assemblée délibérante du Conseil départemental du Val d'Oise a fixé à 24 le nombre d'administrateurs composant le Conseil d'Administration de Val d'Oise Habitat.

➔ Les membres du Conseil d'Administration de Val d'Oise Habitat désignés par le Conseil départemental sont :

- Madame Marie-Christine CAVECCHI, Présidente du Conseil départemental
- Madame Sabrina ECARD, Conseillère départementale
- Monsieur Xavier HAQUIN, Conseiller départemental
- Madame Nadia METREF, Conseillère départementale
- Monsieur Alexandre PUEYO, Conseiller départemental
- Madame Agnès RAFAITIN, Conseillère départementale
- Monsieur Ramzi ZINAOUI, Conseiller départemental
- Monsieur Patrick BAQUIN
- Madame Odile DROUILLY

- Monsieur Pierre LE BEL
- Monsieur Georges MOTHRON
- Madame Dominique NEVEU
- Monsieur Emmanuel VIEGAS

- Représentant d'association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées :

Le Conseil départemental a attribué un siège à l'association Institut de Formation d'Animation et de Conseil (IFAC), qui a désigné Madame Tatiana PRIEZ.

- Personnalités qualifiées représentant les institutions suivantes :
 - Caisse d'Allocations Familiales 95
 - UDAF 95
 - Action Logement Services
 - Organisations syndicales les plus représentatives dans le Val d'Oise (2 représentants).

Parmi ces institutions, le Conseil départemental du Val d'Oise a décidé que les organisations syndicales les plus représentatives du Val d'Oise, à savoir la CFDT 95 et la CGT 95, seraient représentées au Conseil d'Administration de Val d'Oise Habitat.

Par conséquent :

- Monsieur Raoul JOURNO, représentant la CFDT 95
 - Monsieur Daniel BLANC, représentant la CGT 95
- ont été désignés par leur organisation pour siéger en tant qu'Administrateur au Conseil d'Administration.

- Membres représentant les locataires

A l'issue d'une fusion, il n'est pas procédé à une nouvelle élection des membres représentant les locataires.

Les membres élus par les locataires dans les Conseils d'Administration des offices parties à la fusion, Val Paris Habitat et Val d'Oise Habitat, désignent parmi eux, les représentants des locataires appelés à siéger dans le Conseil d'Administration jusqu'à la prochaine élection des locataires

La Confédération Nationale Logement et la Confédération Générale du Logement, toutes deux représentées dans les Conseils d'Administration des deux offices se sont accordées, chacune de leur côté, pour désigner leurs représentants au sein du Conseil d'Administration recomposé suite à la fusion et ont maintenu la liste des candidats aux élections des représentants des locataires de VOH.

Ainsi :

- Monsieur Harry ROCK, représentera la Confédération Nationale Logement (CNL)
 - Monsieur Abdelkrim BOURAKBA, représentera la Confédération Générale du Logement (CGL)
 - Madame Sandra YAKOWENKO, représentera l'Association Information et Défense des Consommateurs Salariés de la Confédération Générale du Travail (INDECOSA-CGT)
 - Monsieur Jérôme PACCINI, représentera la Confédération Consommation, Logement et Cadre de Vie (CLCV)
- Membres représentant le personnel de l'office élus conformément aux articles L 2312-72 à L 2312-77 du code du travail

Le Comité Social et Economique (CSE) de Val d'Oise Habitat étant composé de 3 collèges électoraux, la délégation du personnel au Conseil d'Administration est portée à quatre membres.

Deux de ces membres appartiennent à la catégorie des employés, le troisième à la catégorie des agents de maîtrise et techniciens et le quatrième à la catégorie des cadres. Les représentants du personnel ont désormais une voix délibérative.

Lors de la réunion du CSE du 8 février 2024, les membres suivants ont été désignés pour siéger au Conseil d'Administration :

- Madame Valérie DE FARIA, délégué du personnel pour le collège employés
- Monsieur Malik DJABALI, délégué du personnel pour le collège employés
- Madame Marlin BOTROS, délégué du personnel pour le collège agents de maîtrise et techniciens
- Monsieur Rachid AKHRAZ, délégué du personnel pour le collège cadres

II Election du Président de Val d'Oise Habitat

En application de l'article R421-11 du CCH, le Président du Conseil d'Administration est élu par le Conseil d'Administration à la majorité absolue des membres en fonction ayant voix délibérative.

Mme Marie-Christine CAVECCHI se porte candidate pour exercer les fonctions de Présidente de Val d'Oise Habitat.

Mme Marie-Christine CAVECCHI est élue Présidente de Val d'Oise Habitat à l'unanimité.

III Election des membres du Bureau du Conseil d'Administration et désignation du Vice-Président

En application de l'article R421-12 du CCH, le Bureau de l'office comprend, outre le Président du Conseil d'Administration, président de droit, entre quatre et six membres, dont au moins un représentant des locataires, qui sont élus par le Conseil d'Administration au scrutin majoritaire. En cas de partage égal des voix, celle du Président est prépondérante.

Les membres du Conseil d'Administration candidats pour être désignés membres du Bureau sont :

M. Patrick BAQUIN
M. Xavier HAQUIN
M. Alexandre PUEYO
Mme Agnès RAFAITIN
M. Harry ROCK, représentant des locataires
M. Emmanuel VIEGAS

Les six membres s'étant présentés ayant réuni l'unanimité, la composition du Bureau du Conseil d'Administration est la suivante :

Mme Marie-Christine CAVECCHI, Présidente
M. Patrick BAQUIN
M. Xavier HAQUIN
M. Alexandre PUEYO
Mme Agnès RAFAITIN
M. Harry ROCK, représentant des locataires
M. Emmanuel VIEGAS

Sur proposition de la Présidente, le Conseil d'Administration confère à un membre du Bureau le titre de Vice-Président.

La Présidente de Val d'Oise Habitat propose au Conseil d'Administration la nomination de M. Xavier HAQUIN, membre du Bureau, au titre de Vice-Président.

A l'unanimité, le Conseil d'Administration confère à M. Xavier HAQUIN, le titre de Vice-Président.

IV Composition de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements (CALEOL)

En application de l'article L441-2 du CCH, il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une Commission d'Attribution des Logements et d'Examen d'Occupation des Logements chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif.

Cette commission examine également les conditions d'occupation des logements ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage.

En vertu des dispositions de l'article R441-9 du CCH, cette commission est ainsi composée :

Membres ayant voix délibérative :

- Six membres avec voix délibérative, dont un a la qualité de représentant des locataires, sont désignés par le Conseil d'Administration lesquels éliront en leur sein, à la majorité absolue, un Président lors de la prochaine séance ;
- Le Maire de la Commune sur laquelle sont situés les logements à attribuer, ou son représentant ;
- Le Président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat où sont situés les logements, ou son représentant ;
- Le représentant de l'Etat dans le département, ou l'un de ses représentants membre du corps préfectoral.

Membres avec voix consultative :

Peuvent également siéger à la CALEOL :

- Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique ;
- Les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent en cas de présentation de candidatures.

Il convient donc de désigner les nouveaux administrateurs qui participeront à la CALEOL avec voix délibérative.

Les six membres du Conseil d'Administration, ayant voix délibérative, proposés pour être désignés membres de la CALEOL sont :

Mme Odile DROUILLY
M. Xavier HAQUIN
M. Georges MOTHRON
Mme Tatiana PRIEZ
M. Alexandre PUEYO
Mme Sandra YAKOWENKO, représentante des locataires

Cette proposition ayant réuni l'unanimité, la composition de la CALEOL est la suivante :

**Mme Odile DROUILLY
M. Xavier HAQUIN
M. Georges MOTHRON
Mme Tatiana PRIEZ
M. Alexandre PUEYO
Mme Sandra YAKOWENKO, représentante des locataires**

Lors de la première réunion de cette commission, les membres éliront en leur sein le Président de la Commission, et valideront le règlement intérieur de la CALEOL.

V Composition de la Commission d'Appel d'Offres (CAO)

Le régime juridique des CAO d'OPH antérieur à la loi ELAN du 23 novembre 2018 (pour les marchés dont la consultation avait été engagée ou avis d'appel à la concurrence envoyée à la publication avant le 25 novembre 2018) tirait ses règles de composition et de fonctionnement de l'article R433-3 du CCH prévoyant que la CAO des OPH était composée de 3 membres titulaires à voix délibérative et de 3 membres suppléants désignés par le Conseil d'Administration parmi les Administrateurs.

Désormais, les CAO des OPH relèvent du nouveau régime juridique fixé par l'article 69 de la loi 2018-1021 du 23 novembre 2018 qui a aligné le régime juridique des CAO d'OPH sur celui des organismes privés d'HLM, de telle sorte que la composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs sont désormais librement définis par l'organisme.

Val d'Oise Habitat ayant toujours à l'heure actuelle des marchés en cours ayant été engagés avant le 25 novembre 2018, il est proposé de maintenir les règles de fonctionnement de la CAO telles qu'elles étaient en vigueur avant la loi ELAN, afin que ne coexistent pas deux types de CAO différentes en fonction de la date de passation du marché.

Les six membres du Conseil d'Administration proposés pour être désignés membres de la CAO sont :

Membres titulaires :

M. Patrick BAQUIN
M. Raoul JOURNO
Mme Agnès RAFAITIN

Membres suppléants :

Mme Sabrina ECARD
Mme Nadia METREF
M. Jérôme PACCINI

Cette proposition ayant réuni l'unanimité, la composition de la CAO est la suivante :

**M. Patrick BAQUIN, titulaire
M. Raoul JOURNO, titulaire
Mme Agnès RAFAITIN, titulaire**

**Mme Sabrina ECARD, suppléante
Mme Nadia METREF, suppléante
M. Jérôme PACCINI, suppléant**

Lors de la première réunion de cette commission, les membres éliront en leur sein le Président de la Commission, et valideront le règlement intérieur de la CAO.

VI Commissions facultatives (art R 421-14 du CCH)

En vertu de l'article R421-14 du CCH, le Conseil d'Administration peut former en son sein des commissions chargées d'étudier des questions qu'il détermine expressément. Les Présidents de ces commissions sont désignés par le Conseil d'Administration en son sein.

➤ **Commission Sociale, Solidaire et Cadre de Vie (CSSCV)**

Selon délibération n°05-18 en date du 29 janvier 2018, le Conseil d'Administration de Val d'Oise Habitat a décidé de créer en son sein une Commission Sociale et Solidaire (CSS) chargée d'étudier des questions portant sur des projets d'action sociale et/ou de politique de la ville.

Il est proposé de faire évoluer cette commission en y intégrant le management de la relation locataires, les enquêtes de satisfaction et la tranquillité résidentielle au sein du Conseil d'Administration de l'Office, et de la dénommer Commission Sociale, Solidaire et Cadre de Vie (CSSCV).

Cette proposition ayant réuni l'unanimité, l'évolution de la CSS vers la CSSCV est décidée au sein du Conseil d'Administration de l'Office.

Cette commission est composée de 6 membres ayant voix délibérative. Parmi les 6 membres ayant voix délibérative, 5 membres du Conseil d'Administration, dont un a la qualité de représentant des locataires, sont désignés par le Conseil d'Administration. La Directrice générale est membre de droit de la commission.

Il convient donc de désigner les nouveaux administrateurs qui participeront à la Commission Sociale, Solidaire et Cadre de Vie avec voix délibérative.

Les cinq membres du Conseil d'Administration proposés pour être désignés membres de la CSSCV sont :

M. Abdelkrim BOURAKBA, représentant des locataires
M. Raoul JOURNO
Mme Dominique NEVEU
Mme Tatiana PRIEZ
M. Ramzi ZINAOUI

Cette proposition ayant réuni l'unanimité, la composition de la CSSCV est la suivante :

**M. Abdelkrim BOURAKBA, représentant des locataires
M. Raoul JOURNO
Mme Dominique NEVEU
Mme Tatiana PRIEZ
M. Ramzi ZINAOUI
Mme Séverine LEPLUS, Directrice générale, membre de droit**

Mme Dominique NEVEU est proposée pour être désignée Présidente de la CSSCV.

Cette proposition ayant réuni l'unanimité, Mme Dominique NEVEU est désignée Présidente de la Commission Sociale, Solidaire et Cadre de Vie.

Lors de la prochaine réunion de cette commission, les membres valideront le règlement intérieur de la CSSCV.

➤ **Commission Technique d'Attribution des Logements Libres (CTALL)**

Selon délibération n°38-21 en date du 18 octobre 2021, complétée par délibération n°08-23 en date du 13 février 2023, le Conseil d'Administration de Val d'Oïse Habitat a décidé de créer en son sein une Commission Technique d'Attribution des Logements Libres (CTALL) chargée :

- d'attribuer nominativement tout logement libre, intermédiaire ou en location-accession à usage d'habitation appartenant ou géré par Val d'Oïse Habitat ;
- d'attribuer les locaux commerciaux, professionnels et associatifs ;
- de valider les procès-verbaux de classement des offres d'achat issus de la vente HLM.

Il est proposé de maintenir l'existence de cette commission au sein du Conseil d'Administration de l'office.

Cette commission est composée de 3 membres ayant voix délibérative dont deux désignés par le Conseil d'Administration en son sein. La Directrice générale est membre de droit de la commission.

Les deux membres du Conseil d'Administration proposés pour être désignés membres de la CTALL sont :

Mme Marlin BOTROS
Mme Tatiana PRIEZ

Cette proposition ayant réuni l'unanimité, la composition de la CTALL est la suivante :

Mme Marlin BOTROS
Mme Tatiana PRIEZ
Mme Séverine LEPLUS, Directrice générale, membre de droit

Mme Tatiana PRIEZ est proposée pour être désignée Présidente de la CTALL.

Cette proposition ayant réuni l'unanimité, Mme Tatiana PRIEZ est désignée Présidente de la Commission Technique d'Attribution des Logements Libres.

Lors de la prochaine réunion de cette commission, les membres valideront le règlement intérieur de la CTALL.

VII Adoption du règlement intérieur du Conseil d'Administration

Le règlement intérieur du Conseil d'Administration de Val d'Oïse Habitat a été adopté en sa dernière version par délibération n°39-18 lors de la séance du 28 mai 2018.

Il a ensuite été amendé par délibération n°06-20 en date du 27 avril 2020 pour y intégrer la possibilité de considérer comme réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective au Conseil.

Depuis la parution du décret n°2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des OPH, une mise à jour du règlement intérieur du Conseil d'Administration s'imposait afin de prendre en considération les évolutions suivantes :

- Possibilité pour chaque administrateur de recevoir deux mandats de représentation pour chaque séance du conseil (précédemment un seul),
- Possibilité pour le Conseil d'Administration d'émettre des titres participatifs,
- Changement d'appellation du Comité d'Entreprise en Comité Social et Economique,

- Possibilité pour le Conseil d'Administration de déléguer au Directeur général, pour la durée de ses fonctions, la décision d'ester en justice ou de défendre l'office dans les cas définis par le Conseil.

Quelques ajustements de pure forme ont également été effectués.

Aussi, il est proposé aux nouveaux membres du Conseil d'Administration d'adopter le règlement intérieur de Val d'Oise Habitat tel que mis à jour et proposé en annexe à la présente délibération.

Le règlement intérieur du Conseil d'Administration de Val d'Oise Habitat mis à jour est approuvé à l'unanimité.

Le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré :

- **PREND ACTE** de la nouvelle composition du Conseil d'Administration ;
- **APPROUVE** l'élection de Mme Marie-Christine CAVECCHI en tant que Présidente de Val d'Oise Habitat ;
- **APPROUVE** l'élection des membres du Bureau et sa composition subséquente ;
- **CONFERE** la qualité de Vice-Président de l'Office à M. Xavier HAQUIN ;
- **APPROUVE** la composition de la Commission d'Attribution des Logements et d'Examen de l'Occupation des Logements, de la Commission d'Appel d'Offres ;
- **APPROUVE** l'évolution de la Commission Sociale, Solidaire et Cadre de Vie (CSSCV) ainsi que le maintien de la Commission Technique d'Attribution des Logements Libres (CTALL) ;
- **APPROUVE** la composition de la CSSCV et de la CTALL ;
- **ADOpte** le règlement intérieur du Conseil d'Administration mis à jour.

Approuvé à l'unanimité

Pour Extrait Certifié Conforme

La Présidente



Marie-Christine CAVECCHI