

24 – Approbation de la liquidation de l'Office Public de l'Habitat (OPH) de Maisons-Alfort :

- **Affectation du solde d'excédent à la Commune de Maisons-Alfort et amendement à la convention d'affectation de liquidation de l'Office Public de l'Habitat de Maisons-Alfort**
- **Attribution d'une subvention d'investissement à l'Entreprise Sociale pour l'Habitat (ESH) de Maisons-Alfort, sur validation de la programmation prévisionnelle des opérations demeurant à réaliser, d'un montant estimé de 1.310.723,89 euros et approbation de la convention de subventionnement**

Le Conseil Municipal,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et notamment ses articles L.411-2-1, L.421-7 et suivants, R.421-1 et suivants,

Vu le Code des Collectivités Territoriales,

Vu le décret du 17 novembre 2020 « portant dissolution de l'office public de l'habitat Maisons-Alfort Habitat [OPH de Maisons-Alfort] [...]

- L'excédent de liquidation est attribué à la commune de Maisons-Alfort [...]
- [L]' attribution de l'excédent de liquidation fait l'objet d'une convention conclue entre le représentant de l'Etat dans le département et l'attributaire de l'excédent »,

A) La liquidation définitive de l'OPH de Maisons-Alfort

Vu la délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2021 approuvant le projet de convention d'affectation de l'excédent de liquidation de l'OPH de Maisons-Alfort, signée par les Parties en date du 19 novembre 2021 qui prévoit :

- Une programmation d'opérations de 2021 à 2026,
- La possibilité de modifications par voie d'avenant sur l'initiative de l'attributaire ou de l'Etat (article 9),

Vu l'arrêté du 17 novembre 2020 désignant la Fédération des Entreprises Sociales pour l'Habitat liquidateur de l'OPH de Maisons-Alfort,

Vu le rapport de présentation,

Vu l'avis de la Commission Administration Générale et Finances du 6 octobre 2025,

Considérant que l'excédent de liquidation de l'OPH de Maisons-Alfort était estimé en date du 19 novembre 2021 à 51.911.150,85 euros dont :

- 48.071.990,00 euros correspond au crédit-vendeur consenti à l'ESH de Maisons-Alfort sur affectation, dénoué pour :
 - 588.208,00 euros en augmentation de capital pour la Ville de Maisons-Alfort,
 - 47.483.782,00 euros en subvention non affectée, fléchée au fur et à mesure de la réalisation de la programmation annexée à la convention d'affectation de liquidation de l'OPH de Maisons-Alfort,
- Le solde (3.839.160,85 euros) représentant les disponibilités de bilan de l'OPH de Maisons-Alfort, associé aux opérations :
 - De construction neuve sise 20 rue Charles Martigny (49 logements BRS Accession) par le biais de l'Organisme de Foncier Solidaire (OFS) de Maisons-Alfort ; soldée par délibération du Conseil Municipal du 30 septembre 2024 sur attribution d'une subvention de 813.750,00 euros (notifiée par convention),

- De construction neuve sise 5/7 rue Charles Martigny (BRS Accession) par le biais de l'OFS de Maisons-Alfort,
- De la réhabilitation des ensembles 1, 2 et 3 square Hector Berlioz (246 logements) propriété de l'ESH de Maisons-Alfort,

Considérant la sollicitation du liquidateur adressée aux services de la Préfecture du Val-de-Marne afin d'engager les dernières opérations de liquidation par le versement du solde de l'excédent de liquidation à la Ville de Maisons-Alfort, avant le terme de la convention signée avec le représentant de l'Etat dans le Département,

Considérant que la DRIHL (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Hébergement et du Logement) requiert, dans l'instruction de la demande du liquidateur, conformément à l'article L.421-7-1 du CCH :

- Une délibération du Conseil Municipal validant la programmation des 2 opérations demeurant à réaliser,
- Les justificatifs de propriété foncière associés, étant établi que l'ESH de Maisons-Alfort, en qualité de propriétaire des parcelles sises 5/7 rue Charles Martigny et 1,2 et 3 square Hector Berlioz, sera attributaire du solde de l'excédent de liquidation,

Considérant les délibérations du Conseil d'Administration de l'ESH de Maisons-Alfort :

- Du 18 octobre 2024 approuvant la création d'une filiale d'aménagement sur l'assise foncière sise 5-7 rue Charles Martigny pour la réalisation à terme :
 - D'un programme de logements locatifs sociaux d'au moins 50 logements,
 - D'une résidence étudiante d'environ 150 places, pour partie ou en totalité sous conventionnement social,
 - D'un pôle d'activité disposant d'une maison médicale,
 - D'un programme de logements en accession libre d'au plus de 75 logements,
 - De parkings souterrains communs,
- Du 11 avril 2025 validant le Plan Stratégique de Patrimoine de l'organisme sur la période 2025-2035, disposant de la rénovation énergétique des ensembles Berlioz sis 1,2 et 3 sur les exercices 2028 à 2030,

Considérant la résolution du 13 juin 2025, statuant sur l'arrêté de comptes 2024 de l'OPH de Maisons-Alfort présentant un actif liquidable de 1.310.723,89 Euros composé pour :

- 117.631.48 euros d'immobilisations financières ayant fait l'objet d'une demande d'apurement,
- 1.193.092,41 euros de disponibilités bancaires,

(Hors écritures 2025 associées aux dépenses d'honoraires et frais divers),

Considérant les montants affectés sur la programmation associée à la convention d'affectation de l'excédent de liquidation de l'OPH de Maisons-Alfort, à rapprocher des états de comptes 2024 approuvés, en application d'une répartition sur solde en pourcentage soit :

- Construction neuve 5/7 rue Charles Martigny : 55.26%,
- Réhabilitation 1, 2 et 3 square Hector Berlioz : 44.74%,

Considérant que la Ville de Maisons-Alfort, attributaire de l'excédent de liquidation, appuyée sur un amendement à la convention d'affectation de l'excédent de liquidation de l'OPH de Maisons-Alfort, pourra dès lors, percevoir le solde de liquidation à redistribuer à l'ESH de Maisons-Alfort, dans le cadre du financement des opérations susmentionnées ;

B) Les modalités d'attribution du solde de liquidation de l'OPH de Maisons-Alfort

Vu la loi n°2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique (3Ds),

Vu l'instruction budgétaire et comptable M57 des communes et de leurs établissements publics administratifs,

Vu le décret n°2022-505 du 23 mars 2022 fixant la liste des pièces justificatives des dépenses des collectivités territoriales, des établissements publics locaux, des établissements publics de santé disposant notamment de la notification d'une convention, pour les subventions supérieures à 23.000,00 euros, entre le bénéficiaire et la collectivité,

Considérant la convention portant sur l'attribution d'une subvention d'investissement à l'Entreprise Sociale pour l'Habitat de Maisons-Alfort par la Commune de Maisons-Alfort sur affectation du solde de l'excédent de liquidation de l'OPH de Maisons-Alfort disposant notamment :

- Du montant et modalités de versement de la subvention :
 - « Le montant de la subvention d'investissement est estimé à 1.310.723,89 euros. Il se doit de correspondre au montant versé par l'OPH de Maisons-Alfort dans la tenue de sa liquidation définitive, qui ne serait être supérieur.
 - « Le versement sera effectué en une (1) fois sur demande du bénéficiaire [...] »,
- Des obligations et engagements de l'ESH de Maisons-Alfort,
- De la prise d'effet de la convention,
- Des dispositions applicables à la notification de tout avenant et conditions de réalisation,
- Des litiges et contentieux,

Délibère

Article 1

Valide la programmation des opérations demeurant à réaliser par l'ESH de Maisons-Alfort, telles qu'approuvées par son Conseil d'Administration des 18 octobre 2024 et 11 avril 2025, situées respectivement au 5-7 rue Charles Martigny (construction neuve) et 1, 2 et 3 square Hector Berlioz (réhabilitation), sur des assises foncières, propriété de l'ESH de Maisons-Alfort.

Article 2

Approuve la liquidation définitive de l'OPH de Maisons-Alfort par affectation du solde de l'excédent de liquidation à la Ville de Maisons-Alfort estimé à 1.310.723,89 euros, autorisant Madame le Maire à signer tous actes, décisions y afférent et amendements à la convention signée le 19 novembre 2021 avec le représentant de l'Etat dans le Département.

Article 3

Attribue une subvention d'investissement d'un montant maximum estimé à 1.310.723,89 euros (un million trois cent dix mille sept cent vingt-trois euros et quatre-vingt-neuf centimes) à l'ESH de Maisons-Alfort qui devra correspondre au solde de l'excédent de liquidation préalablement versé par l'OPH de Maisons-Alfort. Cette opération est dédiée aux opérations de constructions neuves sises 5-7 rue Charles Martigny et de réhabilitation au 1, 2 et 3 square Berlioz.

Article 4

Approuve la convention portant attribution d'une subvention d'investissement à l'ESH de Maisons-Alfort par la Commune de Maisons-Alfort sur affectation du solde de l'excédent de liquidation de l'OPH de Maisons-Alfort. Ladite convention est jointe en annexe et fait partie intégrante de la délibération.

Article 5

Dit que la dépense et recette correspondantes seront inscrites en DM.

Article 6

Autorise Madame le Maire à signer au nom de la Ville de Maisons-Alfort tous actes et décisions associés à cette subvention.

Pour extrait conforme,
Le Maire



Marie France PARRAIN

Le Secrétaire de séance



Romain MARIA

Délibération affichée le : 15/10/2025

Délibération adoptée par :

40 voix pour :

Elus de la Majorité Municipale et M. Maubert

00 voix contre

02 abstention(s) :

Mmes Panassac, M. Betis

01 ne prenant pas part au vote :

M. Capitanio

Accusé de réception en préfecture
094-219400462-20251009-DEL24AF09102025-DE
Date de télétransmission : 14/10/2025
Date de réception préfecture : 14/10/2025

Nombre de Membres

Composant le Conseil Municipal : 45
En exercice : 45
Présents à la séance
Ou représentés : 43

MAIRIE DE MAISONS-ALFORT

EXTRAIT

Du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

SESSION ORDINAIRE

L'an deux mille vingt-cinq, le jeudi 9 octobre à 19 heures, les Membres composant le Conseil Municipal se sont réunis sous la présidence de Madame Marie France PARRAIN, Maire, pour la tenue de la séance ordinaire publique qui s'est déroulée en Mairie, à laquelle ils ont été convoqués par courriel le 30 septembre 2025, conformément à l'article L.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Etaient présents :

Mme PARRAIN, Maire,
M. CAPITANIO, Mme HERVÉ, M. CHAULIEU, Mme PEREZ, M. CADEDDU,
Mme HARDY, M. BORDIER, Mme BEYO, M. MARIA

Adjoint au Maire

Mme VIDAL, MM. SAMBA, HERBILLON, REMINIAC, LEJEUNE,
Mmes CHAPTAL, YVENAT, DELESSARD, PAIRON, FRANCKHAUSER,
MM. FRESSE, FRANCINI, Mme SOUBABERE, M. MONFORT, Mme DOUIS,
MM. DELEUSE, TENDIL, Mme LEYDIER, MM. SIMEONI, BALLERINI,
Mmes LATOUR, PANASSAC, M. MAUBERT

Conseillers Municipaux**Absents représentés :**

conformément à l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales
M. BARNOYER, ayant donné mandat à M. LEJEUNE
Mme HERMOSO, ayant donné mandat à Mme BEYO à partir de la question n°29
M. TURPIN, ayant donné mandat à Mme DOUIS
Mme VINCENT, ayant donné mandat à M. CHAULIEU
M. MAROUF, ayant donné mandat à Mme PEREZ jusqu'à la question n°12
M. LEFEVRE, ayant donné mandat à M. BORDIER
Mme PHILIPONET, ayant donné mandat à M. DELEUSE jusqu'à la question n°1
M. HUGON, ayant donné mandat à Mme HARDY
M. GORDE-GROSJEAN, ayant donné mandat à Mme HERVÉ jusqu'à la question n°8
M. BETIS, ayant donné mandat à Mme PANASSAC

Absents excusés :

M. BOUCHÉ
Mme LE ROUX

Les Membres présents formant la majorité des Conseillers en exercice peuvent délibérer valablement en exécution de l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Madame le Maire ayant ouvert la séance et fait l'appel nominal, il a été procédé, en conformité de l'article L.2121-15 du Code précité à l'élection d'un secrétaire pris au sein du Conseil Municipal pour la présente session.

M. MARIA ayant obtenu la majorité des suffrages a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il accepte.

Ces formalités remplies la séance du Conseil Municipal a commencé à 19 heures.

Accusé de réception en préfecture
094-219400462-20251009-DEL24AF09102025-DE
Date de télétransmission : 14/10/2025
Date de réception préfecture : 14/10/2025