

Plaine Commune Habitat Communiqué

Le 17 décembre 2015, Saint-Denis

L'office public intercommunal, Plaine Commune Habitat, est installé dans son nouveau siège social, Porte de Paris – Saint-Denis

Depuis début décembre, 200 des 450 salariés de Plaine Commune Habitat, BâtiPlaine et de la Caps, sont installés dans leurs nouveaux bureaux, Porte de Paris, au 5 bis rue Danielle Casanova à Saint-Denis. Une étape supplémentaire dans la progression de l'aménagement de ce quartier au cœur du territoire. Un regroupement important pour des salariés qui assurent leur mission de service public pour les habitants de l'agglomération Plaine Commune.

Regrouper les équipes pour être plus efficace

Depuis 2005, année de création de l'office intercommunal, Plaine Commune Habitat était locataire de son siège social (Boulevard Jules Guesde - à Saint-Denis) et recherchait à regrouper sur un site unique l'ensemble de ses équipes dites « support » réparties sur deux sites. L'office s'est donc porté acquéreur d'un immeuble R+5 de près de 8 000 m² (+ parking souterrain) à la Porte de Paris.

Etre au cœur du territoire et au plus proche du quotidien des 18 000 familles logées par Plaine Commune Habitat

Ce nouveau siège est situé sur la ZAC Porte de Paris, un lieu idéal au plan géographique car au centre du territoire. Cette entrée de ville, devient progressivement un véritable quartier de ville qui assure une continuité entre la Plaine Saint-Denis et le centre-ville. Cette transformation du quartier a commencé avec une première résidence de logements locatifs sociaux livrée par Plaine Commune Habitat en 2013 (Barbacane), l'ouverture d'une école maternelle et élémentaire, l'arrivée du T8 qui facilite l'accès du quartier déjà desservi par la ligne 13 du métro, l'ouverture d'un grand hôtel et d'une brasserie. Et sont annoncés, prochainement, la livraison de nouveaux logements notamment en accession sociale à la propriété (livrés par la CAPS) et d'autres commerces dont une boulangerie au pied de l'arrêt du T8.

De par la place qu'elle occupe sur le territoire, la domiciliation de ce nouveau siège apporte une visibilité et un positionnement sur une zone centrale du territoire. Une centralité qui ne se fera pas au détriment des espaces d'accueil et de travail de proximité : les 4 agences et les 70 loges sont maintenues. Cette implantation vise à réaffirmer la vocation sociale et de proximité de Plaine Commune Habitat.

Faire des économies de gestion

Pour Plaine Commune Habitat ce siège social ne pouvait s'entendre que s'il apportait à l'office public de réelles garanties en terme économique. Il était hors de question pour l'organisme d'envisager un investissement supporté par les locataires et qui ne respecterait pas les règles financières très strictes que lui impose la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS). C'est donc, après avis pris auprès de la CGLLS, mais aussi un travail partenarial très étroit avec la Caisse des Dépôts et Consignations que les membres du Conseil d'Administration de Plaine Commune Habitat ont voté à l'unanimité en faveur de ce projet.

Outre les gains en terme d'efficacité organisationnelle (gain de temps et d'énergie – meilleure transversalité des échanges inter services – espaces de travail rénovés) qu'induit la réunion sur un même site de l'ensemble des équipes administratives, le nouveau siège permettra de réaliser des économies substantielles sur les coûts de gestion aujourd'hui élevés en raison de la location du siège actuel et des dépenses énergétiques.

Elle confère à Plaine Commune Habitat une assise financière renforcée en raison de cet actif économique valorisable, mais aussi de zones de bureaux complémentaires (environ 4 000 m²) destinés à la location auprès d'autres entreprises.

Répondre aux besoins de bien être au travail des personnels

Les aménagements des espaces de travail dans ce nouveau bâtiment ont été conçus dans un esprit de modernité, rationalité, et dans le souci de favoriser les bonnes conditions de travail avec une surface nette par salarié très confortable de 17.20 m² (espaces de travail, de concentration, de confidentialité, collaboratifs et de convivialités compris). Une réflexion sur la conception des aménagements a été engagée dès 2012 et de nombreuses étapes de concertations avec les personnels ont eu lieu pour concevoir un projet partagé qui réponde aux besoins.

Par ce projet de nouveau siège, Plaine Commune Habitat marque son ambition d'être au centre des projets de développement de l'agglomération Plaine Commune et entend promouvoir la culture de bien vivre et travailler ensemble qui sont au cœur de ses missions de service public.

Contact : Lucie GARRET, Direction communication, lgarret@plainecommunehabitat.fr - 06 67 63 34 28 / 01 48 13 62 22

+ d'infos sur www.oph-plainecommunehabitat.fr

Office Public
Plaine
Commune
Habitat



CAPS
Coopérative
d'accession
sociale à
la propriété

Dossier de presse

Le siège social de Plaine Commune Habitat installé Porte de Paris – Saint-Denis

5 bis rue Danielle Casanova, depuis le 7 décembre 2015

Office Public
Plaine
Commune
Habitat



La Porte de Paris, en 2012



La Porte de Paris, en 2015

Contact presse pour infos et/ou visite

Lucie GARRET
01 48 13 62 29 / 22
06 67 63 34 28

lgarret@plainecommunehabitat.fr



CAPS Coopération
d'accès
sociale à
la propriété

L'office public Plaine Commune Habitat

L'Office Public Plaine Commune Habitat est né en février 2005 de la volonté de l'agglomération de se doter d'un outil entièrement dédié au développement et à la gestion d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité pour tous. Issu de la fusion de 5 offices HLM et SEM présents sur 4 villes de l'agglomération : Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine et Villetaneuse, aujourd'hui Plaine Commune Habitat est présent sur **7 communes** (Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Villetaneuse, L'Île-Saint-Denis, Epinay-sur-Seine, Aubervilliers) et loge près d'un habitant sur 7 dans les **17 500 logements** gérés.



Entreprise publique, relevant des missions de service public, Plaine Commune Habitat est un office militant du logement HLM de qualité et généraliste, c'est-à-dire accessible au plus grand nombre en veillant à la mixité sociale.

Soucieux de s'attaquer à la fois à la pénurie de logements sur le territoire mais également d'offrir la possibilité aux nouveaux salariés de s'installer à proximité de leur lieu de travail - + de 42 000 emplois privés créés ces 5 dernières années-, Plaine Commune Habitat est décidé à développer une offre de qualité diversifiée, à des loyers abordables et à offrir un cadre de vie agréable. Pour répondre à ces ambitions, deux structures sont à ses côtés :

- la Caps, pour développer l'accès social à la propriété



- BâtiPlaine qui assure une assistance à maîtrise d'ouvrage pour construire davantage sur le territoire et proposer une offre diversifiée et des logements thématiques (étudiants, jeunes actifs, seniors...)



Plaine Commune Habitat, un office public en mouvement attaché à son territoire et ses habitants.

Un nouveau siège qui permet de regrouper les équipes de Plaine Commune Habitat

Depuis 2005, année de création de l'office intercommunal Plaine Commune Habitat, l'organisme était locataire de son siège social. Situés au 32-38 boulevard Jules Guesde à Saint-Denis, les locaux couteux, vétustes en terme de dépenses énergétiques, peu fonctionnels, non accessibles aux personnes à mobilité réduite, et trop étroits, ont nécessité de répartir au fur et à mesure les équipes administratives sur un autre site distant et ont engendré des surcoûts de fonctionnement. C'est pourquoi, **l'office public intercommunal recherchait depuis plusieurs années l'opportunité de regrouper sur un site unique l'ensemble de ses équipes dites « support ».**

Si 200 personnes, environ, sont directement concernées par cet «emménagement dans un bâtiment neuf, ce sont au final tous les salariés de l'organisme et d'autres acteurs de l'habitat, soit environ 450 personnes qui, de près ou de loin bénéficient de ces nouveaux espaces de travail et d'accueil.

Dans ce nouveau bâtiment sont concentrés tous les services supports, les organes de direction et d'administration de Plaine Commune Habitat et les équipes de la Caps et de BâtiPlaine. **Il s'agit du véritable 1^{er} siège commun** de l'organisme et donc un **élément d'identification fort pour :**

- **les salariés dont c'est désormais le lieu de travail,**

- mais aussi pour **les salariés qui sont sur des lieux déconcentrés**, car c'est là qu'est effectivement dirigée la vie de l'organisme, là où ils peuvent trouver les principaux services, là où ils ont à leur disposition des espaces d'accueil et de travail dédiés même s'il ne s'agit pas de leur lieu de travail principal.

Grâce à ce nouveau siège, l'office public Plaine Commune Habitat gagnera en bien être au travail et en efficacité en faveur de la qualité de service rendu aux locataires.

Ce nouveau siège Porte de Paris permet d'accueillir plusieurs centaines de salariés qui travaillent au service de l'habitat sur le territoire de l'agglomération.

Un nouveau siège au cœur du territoire

Ce nouveau siège est situé Porte de Paris, **un lieu idéal au niveau plan géographique car au centre du territoire.**

L'opération d'aménagement du quartier de la Porte de Paris vise à transformer progressivement cette entrée de ville, carrefour routier et autoroutier, en un véritable quartier de ville qui assure une continuité entre la Plaine Saint-Denis et le centre-ville. Cette transformation du quartier, encore amené à évoluer, a commencé avec une première résidence de logements locatifs sociaux livrée par Plaine Commune Habitat début 2013, l'arrivée du T8 qui facilite l'accès du quartier déjà desservi par la ligne 13 du métro, l'installation d'un groupe scolaire, puis d'un grand hôtel et d'une brasserie. Et sont prévus prochainement la livraison de nouveaux logements en accession à la propriété et de nouveaux commerces.

« Avec ce projet il s'agit d'être au plus proche du quotidien des 17 500 familles logées par Plaine Commune Habitat. » Sébastien LONGIN, directeur général

De par la place qu'elle occupe sur le territoire, la domiciliation de ce nouveau siège apporte une visibilité et un positionnement sur une zone centrale du territoire, au cœur du parc des 17 500 logements gérés par l'Office public qui sont actuellement répartis sur tout le territoire de l'agglomération et qui sont directement gérés par 4 agences (deux à Saint-Denis, une à Pierrefitte-sur-Seine et une à La Courneuve) de proximité qui, elles sont maintenues. **Cette centralité du siège ne se fait donc pas au détriment des espaces d'accueil et de travail de proximité** : les 4 agences et les 70 loges sont maintenues et, des réflexions sont d'ores-et-déjà en cours sur la réalisation d'aménagements sur les agences.



Ce projet permet à Plaine Commune Habitat de réaffirmer sa vocation sociale et de proximité.

Un nouveau siège à la hauteur des ambitions d'habitat de l'agglomération

Plaine Commune Habitat s'est donc porté acquéreur auprès de Bouygues immobilier d'un immeuble de près de 8 000 m² constitué d'un Rez-de-chaussée et 5 étages (+ parking souterrain).

Dans cet immeuble, plus de 4 000 m² sont réservés aux espaces de travail quotidien des 200 collaborateurs de Plaine Commune Habitat, de la Caps et de BâtiPlaine. Les m² supplémentaires ont vocation à être loués en bureaux et pour des commerces en rez-de-chaussée.

« Les acteurs de l'habitat qui occupent ce nouveau bâtiment sont au cœur des enjeux des défis de développement de l'habitat ».

Stéphane PEU, président de Plaine Commune Habitat

Il s'agit pour Plaine Commune Habitat d'avoir un immeuble assez grand pour accueillir les salariés, mais aussi d'avoir des surfaces complémentaires mises en location dans un premier temps, mais qui permettraient, si besoin, d'agrandir les locaux de l'office en fonction de développements futurs compte tenu des ambitions de l'agglomération en terme de développement de l'offre de logements sur le territoire.

En effet, l'avenir de Plaine Commune Habitat, outil de l'agglomération pour gérer et développer le logement social sur le territoire, est fortement lié au Contrat de Développement Territorial. Alors qu'aujourd'hui l'office gère près de 18 000 sur 7 villes de l'agglomération et construit près de 200 logements par an, **les ambitions de l'Agglomération se portent sur une production de 4 200 logements par an dont 1 600 logements sociaux sur le territoire de Plaine Commune jusqu'en 2030. L'office public communautaire doit donc se préparer à cet objectif ambitieux.**

Un nouveau siège et des économies de gestion

Pour Plaine Commune Habitat ce nouveau siège ne pouvait s'entendre que s'il apportait à l'office public de réelles garanties en terme économique. Il était hors de question pour l'organisme d'envisager un investissement qui devrait être supporté par les locataires et qui ne respectait pas les règles financières très strictes que lui impose la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS). C'est donc, après avis pris auprès de la CGLLS, mais aussi un travail partenarial très étroit avec la Caisse des Dépôts et Consignations que les membres du Conseil d'Administration de Plaine Commune Habitat ont voté à l'unanimité en faveur de ce projet.

La décision d'acquérir un siège social s'inscrit dans un cadre financier contraint, combinant à la fois une amélioration des frais de gestion de l'office public, le maintien des équilibres financiers de long terme, avec, en particulier, l'optimisation des charges financières liées au financement du projet et la préservation des fonds propres intégralement fléchés sur la politique d'investissement de l'Office (programmes de réhabilitation des résidences et constructions neuves).

Il faut relever l'appui de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS) qui par son accord confirme que ce projet reste parfaitement compatible avec les engagements souscrits par l'Office dans le cadre du protocole CGLLS. Enfin, grâce au partenariat noué avec les services de la Caisse des Dépôts et Consignations qui ont pleinement appuyé la démarche de l'Office, Plaine Commune Habitat bénéficie de financements particulièrement compétitifs sur cette opération.

Outre les gains en termes d'efficacité organisationnelle (gain de temps et d'énergie – meilleure transversalité des échanges inter services – espaces de travail rénovés) qu'induit la réunion sur un même site de l'ensemble des équipes administratives, le futur siège permettra de réaliser des économies substantielles sur les coûts de gestion aujourd'hui élevés en raison de la location du précédent siège et des dépenses énergétiques.

Enfin, l'acquisition de ce siège dans des conditions financières particulièrement favorables confère à Plaine Commune Habitat une assise et une visibilité financières renforcées en raison notamment de cet actif économique valorisable.

Un nouveau siège au service des personnels et des locataires

Ce nouveau siège montre la volonté de Plaine Commune Habitat de se développer, d'améliorer ses services et d'être attentifs aux besoins de ses personnels.

Sa réussite sera jugée sur la façon dont ce nouveau siège répondra aux besoins de travail des personnels et des locataires, notamment dans un esprit de transparence :

- **Transparence** en externe pour que les partenaires, que sont en premier lieu les locataires, comprennent mieux le rôle et les missions de l'office public intercommunal, avec un **lieu au cœur du territoire, clairement identifié, facile d'accès** et qui ne se substitue pas aux lieux d'accueil de proximité que sont les 70 loges et les 4 agences.
- Transparence en interne pour que les salariés travaillent dans de meilleures conditions, avec des espaces de bureaux fonctionnels, des espaces d'accueil du public adaptés aux besoins et chaleureux, **des espaces partagés facilitant échanges et convivialité.**

Cette préoccupation de mieux être au travail et de bien accueillir le public fut au cœur du projet dans la conception même du bâtiment Haute Qualité Environnementale, mais aussi **dans les réflexions menées pendant près de 3 ans avec les personnels volontaires sur les aménagements intérieurs.** Pour concevoir des espaces de travail et d'accueil qui répondent aux besoins des utilisateurs, Plaine Commune Habitat fut extrêmement attentif dans la phase de conception des aménagements pour écouter les attentes des salariés et s'entourer d'expériences extérieures et spécialisées pour **concevoir des espaces qui répondent aux besoins de 2015 et bien au-delà.**

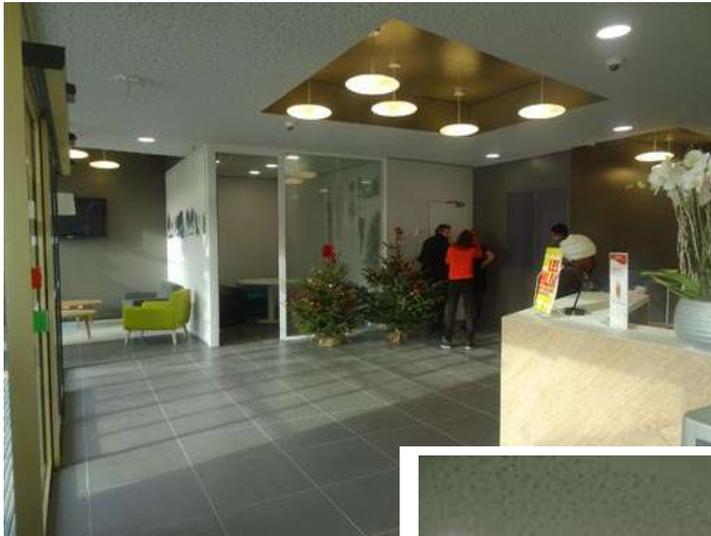
Le nouveau siège se devait d'être un outil moderne, rationnel, et favorisant de bonnes conditions de travail en prévoyant une surface nette par personnel confortable de 17.20m² (espaces de travail, de concentration, de confidentialité, collaboratifs et de convivialités compris).

Aussi, **la réflexion et la concertation sur les aménagements dans ces nouveaux locaux furent entreprises dès 2012**. Cet important travail fut mené avec l'aide d'un prestataire extérieur –la société Mobilitis- et en associant toutes les catégories de professionnels, pour concevoir l'aménagement des bureaux et des espaces partagés dans un souci de rationalité de l'espace mais aussi de confort, de modernité et de durabilité :

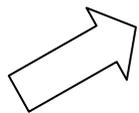
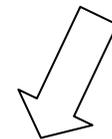
- Des salariés ont participé à des groupes de travail pour débattre du principe de bureaux en espaces ouverts et des besoins en espaces collaboratifs et de convivialité.
- Plusieurs visites d'entreprises qui ont changé de siège social ont été organisées pour se nourrir de leur expérience.
- une charte d'aménagement a été rédigée, présentée aux représentants du personnel et aux salariés sur **les principes de fluidité, d'échanges, de mutualisation, mais aussi répondant aux besoins de confidentialité et de concentration**.
- des ateliers de concertation avec les salariés volontaires ont permis de travailler sur les principes de décorations des espaces de travail.

Par ce projet de nouveau siège, Plaine Commune Habitat marque son ambition d'être au centre des projets de développement de l'agglomération Plaine Commune et entend promouvoir la culture de bien vivre et travailler ensemble qui sont au cœur de ses missions de service public.

Quelques vues des aménagements intérieurs



Un des espaces conviviaux dans les zones de bureaux



Espaces d'accueil et de réception du public

