

REPUBLIQUE FRANCAISE  
LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE

DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS

**OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT COMMUNAUTAIRE  
DE PLAINE COMMUNE**

**BUREAU**

**Séance du 21 septembre 2017**

**PROCES-VERBAL**

L'An deux mille dix-sept, le jeudi 21 septembre, à 09h30,

**Le Bureau** de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE PLAINE COMMUNE, dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire des séances, sous la présidence de :

Monsieur Laurent RUSSIER, président du conseil d'administration de l'OPH Communautaire,

**Etaient présents :**

Michel BOURGAIN, Corinne CADAYS-DELHOME, Adrien DELACROIX, Mamoudou DIARRA

**Etait excusé avec voix délibérative:**

Stéphane PEU qui a donné pouvoir à Laurent RUSSIER

**Etait absent :**

Thierry DUVERNAY

**Etait excusé :**

Christian PERNOT

**Participaient à la séance :**

Sébastien LONGIN, Directeur général  
Jaklin PAVILLA  
Gilles HENIQUE  
François NIVET

**Assistaient à la séance :**

Philippe CRETAZ, Directeur du Département Patrimoine et Développement  
Jean-François LEONTE, Directeur du Département des Politiques Locatives et Sociales  
Eric GAUTHIER, Directeur du département des Agences  
Tangi LE ROUX, Directeur du département ressources

**Secrétaire de Séance :**

Marine THOIREY, Secrétaire Générale

La séance est ouverte par **Monsieur Laurent RUSSIER**, Président du Conseil d'Administration, à 09h30 après avoir constaté que le Bureau a bien été convoqué dans les délais légaux et que le quorum est atteint.

- **Approbation du procès verbal du Bureau 13 juillet 2017**

Après mise aux voix, le procès verbal du bureau du 13 juillet 2017 est approuvé à l'unanimité des présents et représentés.

#### **DIRECTION DES AFFAIRES JURIDIQUES COMMANDE PUBLIQUE**

- **Autorisation de signature de la mission de commissariat aux comptes pour l'Office Public de l'habitat Plaine Commune Habitat**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur Général à signer la mission de commissariat aux comptes pour l'OPH Plaine Commune Habitat avec la société PRIMEXIS.

Le marché est conclu pour un montant forfaitaire annuel de 35 040 euros HT.

Le présent marché est conclu conformément à l'article L. 823-3 du Code de commerce, à compter de sa date de notification, pour une durée ferme de 6 ans, soit jusqu'au 30 septembre 2022.

Le marché ne pourra pas être reconduit, conformément aux dispositions de l'article L822-14 du code du commerce.

Valeur : Juin 2017.

- **Autorisation de signature de l'avenant n°2 au marché de location, exploitation à forfait, relevé et traitement informatique des compteurs d'énergie thermique du patrimoine de Plaine Commune Habitat - Titulaire : Société OCEA SMART BUILDING**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°2. Seule la partie à bons de commandes est concernée par le présent avenant. Valeur de prix : Novembre 2013

Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

- **Autorisation de signature de l'avenant n°2 au marché de maintenance et d'entretien des systèmes de vidéo protection des parkings sur le patrimoine de Plaine Commune Habitat - Titulaire : Société SACOFA**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°2. Seule la partie à bons de commandes est concernée par le présent avenant. Valeur de prix : Novembre 2013

Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

Le présent avenant induit une plus-value globale annuelle de 541,15 € HT.

Il représente une augmentation de 9,79 % du montant forfaitaire initial du marché.

Le montant annuel du marché s'élève désormais à 6 068,12 € HT.

Valeur de prix : Octobre 2015.

- **Autorisation de signature de l'avenant n°2 au marché de maîtrise d'œuvre pour le traitement des pieds d'immeuble et la modification du système de collecte des ordures ménagères sur la cité FRANC MOISIN à Saint-Denis- Titulaire : Société ZA CONSULTING**

**Michel BOURGAIN** demande en quoi consiste ce mode de collecte. Il souhaite savoir s'il s'agit de petits édifices.

**Sébastien LONGIN** explique qu'il s'agit de la pose de points d'apports volontaires sous formes de colonnes enterrées. Il subsiste, au cours de ces premières semaines de mise en activité, une forte difficulté sur la mise en œuvre de la collecte enterrée à Franc-Moisin. Les points de collecte ne sont pas toujours respectés. Pour autant, à l'instar de ce qui a pu être observé sur d'autres sites, la situation devrait progressivement s'améliorer. Il est à noter que la mise en place de ces colonnes enterrées doit aussi permettre d'assainir le traitement des ordures ménagères pour lutter contre le phénomène des nuisibles.

**Michel BOURGAIN** ajoute que la problématique repose également sur la taille des sacs poubelles qui n'est pas toujours adaptée et conduisent les locataires à poser les sacs au sol.

**Sébastien LONGIN** confirme ce point puisque les familles ont parfois l'habitude d'utiliser des sacs de 100 litres alors que les colonnes ne peuvent accepter que des sacs de 50 litres maximum, pour des enjeux de sécurité. Il informe que des campagnes de sensibilisation sont en cours. Il faudrait que le bailleur Logirep, également présent sur le quartier, puisse adopter à son tour cette démarche de colonnes enterrées.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°2. Le présent avenant induit une plus value globale annuelle de 24 754,25 € HT. Il représente une augmentation de 11,06 % du montant du marché.

Les avenants 1 et 2 ont augmenté le montant forfaitaire annuel initial du marché de 9,43 %.

Le montant forfaitaire du marché s'élève désormais à 248 489 € HT. Valeur de prix : Novembre 2013.

Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

- **Autorisation de signature de l'avenant n°1 au marché complémentaire pour la réouverture de 13 logements sur la cité FRANC MOISIN à Saint-Denis - Titulaire : Société ZA CONSULTING**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°1. Le présent avenant induit une plus value globale annuelle de 7 896 € HT. Il représente une augmentation de 14 % du montant du marché. Le montant forfaitaire du marché s'élève désormais à 64 296 € HT.

Valeur de prix : Juillet 2015.

Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

- **Autorisation de signature de l'avenant n°4 au marché de maintenance et d'entretien complet des portes et portails des parkings de Plaine Commune Habitat Titulaire : Société PORTIS**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°4. Le marché initial est traité à prix mixte. Seule la partie forfaitaire est concernée par le présent avenant. Le présent avenant est sans incidence financière.

Les avenants 1, 2, 3 et 4 n'ont pas augmenté le montant forfaitaire annuel initial reste inchangé par rapport à l'avenant n°3 (9,60 %). Le montant forfaitaire annuel du marché reste inchangé par rapport à l'avenant n°3 (47 294 € HT). Valeur de prix : Octobre 2015.

Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

- **Autorisation de signature de l'avenant n°8 au marché de la maintenance et entretien des ascenseurs des cités du Patrimoine de Plaine Commune Habitat Titulaire : Société SCHINDLER**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°8. Le présent avenant induit une plus value globale annuelle de 4 554,70 € HT.

Il représente une augmentation de 0,39 % du montant forfaitaire annuel du marché, tel que résultant de l'intervention des sept précédents avenants.

Les avenants 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8 ont augmenté le montant forfaitaire annuel initial du marché de 76 559,95 € HT, soit une plus-value de 6,61 %.

Le montant forfaitaire annuel du marché s'élève désormais à 1 161 410,96 € HT. Valeur de prix : Juin 2014

Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

- **Autorisation de signature de l'avenant n°1 au marché d'entretien et de maintenance des chaudières individuelles gaz, chauffe-bains gaz, ballons électriques, radiateurs gaz, systèmes de ventilation du patrimoine de Plaine Commune Habitat.- Lot n° 1 : Agences Sud et Est - TITULAIRE : CONFOGAZ**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°1. Le présent avenant induit une plus-value globale annuelle du montant du lot n°1 de 2 620,86 € HT. Il représente une augmentation de 1,44 % du montant forfaitaire annuel du lot n°1 du marché. Le montant forfaitaire annuel du lot n°1 du marché s'élève désormais à 184 613,83 € HT. Valeur de prix : Avril 2017

Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

- **Autorisation de signature de l'avenant n°1 au marché d'entretien et de maintenance des chaudières individuelles gaz, chauffe-bains gaz, ballons électriques, radiateurs gaz, systèmes de ventilation du patrimoine de Plaine Commune Habitat. - Lot n°2 : Agences Nord et Nord-Est - TITULAIRE : CONFOGAZ**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°1. Le présent avenant induit une plus-value globale annuelle du montant du lot n°2 de 8 825,07 € HT. Il représente une augmentation de 4,89 % du montant forfaitaire annuel du lot n°2 du marché. Le montant forfaitaire annuel du lot n°2 du marché s'élève désormais à 189 398,72 € HT. Valeur de prix : Avril 2017

Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

- **Autorisation de signature de l'avenant n°5 au marché de maintenance et d'entretien de la robinetterie dans les logements du patrimoine de Plaine Commune Habitat. - Titulaire : Société ISERBA**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°5 Il représente une diminution de 0.02 % du montant forfaitaire annuel du marché, tel que résultant de l'affermissement de la tranche conditionnelle n°1 et n°5 et de l'intervention des quatre précédents avenants.

Les avenants 1, 2,3, 4 et 5 ont augmenté le montant forfaitaire annuel initial de 26 095,40 € HT soit une plus-value de 4,41 %.

Le montant forfaitaire annuel du marché s'élève désormais à 614 642,25 € HT.

Valeur de prix : Novembre 2013.

Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer

- **Autorisation de signature de l'avenant n°8 au marché d'exploitation, de maintenance et d'entretien des installations de Ventilation Mécanique Contrôlée Sanitaires dans divers groupes du patrimoine de PLAINE COMMUNE HABITAT. Titulaire : Société ISERBA**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°8. Le présent avenant induit une plus-value globale annuelle de 656,76 € HT.

Il représente une augmentation de 0,35 % du montant forfaitaire annuel du marché, tel que résultant de l'intervention des sept précédents avenants et de l'affermissement de la tranche conditionnelle n°5. Les avenants 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8 ont augmenté le montant forfaitaire annuel initial de 8 656,68 €HT, soit une plus-value de 4,88%. Le montant forfaitaire annuel du marché s'élève désormais à 185 561,88 € HT. Valeur de prix : Août 2014.

Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer

- **Autorisation de signature de l'avenant n°1 au marché de travaux de réhabilitation et de résidentialisation en milieu occupé de 447 logements de la cité La Courtille à Saint-Denis. Lot 2 : Corps d'état intérieur aux bâtiments. Titulaire : GTM BATIMENT**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°1. Le présent avenant induit une plus-value globale annuelle de 205 337,78 € HT.

Il représente une augmentation de 4,13 % du montant forfaitaire global du marché.

Le montant forfaitaire annuel du marché s'élève désormais à 5 181 347,84 € HT.

Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer

- **Autorisation de signature de l'avenant n°4 au marché de location, d'entretien, de réparation et de remplacement des compteurs d'eau en radio relève du patrimoine de Plaine Commune Habitat et de relevés de consommation. Titulaire : Société ISTA CIS**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°4. Le présent avenant induit une moins-value globale annuelle de 933,28 € HT.

Il représente une diminution de 0,61 % du montant forfaitaire annuel du marché, tel que résultant de l'affermissement des tranches conditionnelles n°7, 12, 15, 16, 17, 18 et 20 et de l'intervention des trois précédents avenants. Les avenants 1, 2, 3 et 4 ont diminué le montant forfaitaire annuel initial du marché de 2 973,60 € HT soit une moins-value de 0,33 %. Le montant forfaitaire du marché s'élève désormais à 889 977,24 € HT. Valeur de prix : Octobre 2014.

Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer

- **Autorisation de signature de l'avenant n°4 au marché d'exploitation, de maintenance et d'entretien des installations thermiques de production de chauffage, eau chaude sanitaire et équipements connexes sans fourniture de combustible du Patrimoine de Plaine Commune Habitat. - Titulaire : MISSENERD**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°4. Le présent avenant induit une plus-value globale annuelle de 4 526,8 € HT.

Le présent avenant représente une augmentation de 1,14 % du montant forfaitaire du marché, tel que résultant de l'affermissement de la tranche conditionnelle et des avenants n°1, n°2 et n°3. Les avenants 1, 2, 3 et 4 ont augmenté le montant forfaitaire initial du marché de 14 604,58 € HT soit une plus-value de 3,77%. Cela porte le nouveau montant forfaitaire du marché à 401 606,58 € HT. Valeur de prix : Août 2015.

Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

▪ **LE MARCHE**

1/ Marché de services

N° et objet du marché	Forme	Montant estimatif global	Durée	Procédure	Date de la CAO d'agrément	Date de la CAO d'attribution	Titulaires et montants forfaitaires initiaux des offres
<p><b>Mission de commissariat aux comptes pour l'Office Public de l'habitat Plaine Commune Habitat</b></p>	<p>Le marché est unique. Il n'est ni alloti, ni décomposé en tranches.</p> <p>Aucune variante n'est imposée au titre du marché.</p> <p>La présentation de variantes libres n'est pas autorisée.</p>	<p>le marché est traité à prix global et forfaitaire</p> <p><u>Montant estimatif annuel:</u> 40 000 € HT</p>	<p>Le marché est conclu conformément à l'article L. 823-3 du Code de commerce, à compter de sa date de notification, pour une durée ferme de 6 ans, soit jusqu'au 30 septembre 2022.</p> <p>Le marché ne pourra pas être reconduit, conformément aux dispositions de l'article L822-14 du code du commerce.</p>	<p>Appel d'offres ouvert, comportant une publicité européenne</p>	<p>6 septembre 2017</p> <p>PRIMEXIS : A</p> <p>GRANT THORNTON: A</p> <p>SOCIETE LIONEL GUIBERT: A</p> <p>KPMG S.A : A</p> <p>RSM PARIS : A</p>	<p>20 Septembre 2017</p>	<p><u>Titulaire</u> : CAO du 20/09/2017</p> <p>Le marché est conclu pour un montant forfaitaire annuel de <b>XXXX</b> euros HT.</p>

**A : Candidature agréée**

▪ **Les Avenants :**

1/ Les avenants ci-dessous sont relatifs à des marchés de services

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant	Pourcentages de variation*	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
Avenant n°2	<p>Marché de location, exploitation à forfait, relevé et traitement informatique des compteurs d'énergie thermique du patrimoine de Plaine Commune Habitat</p> <p><u>Montant forfaitaire annuel : (Base + avenant n°1):</u> 53 400 € HT</p> <p><u>Montant estimatif annuel de la partie à bon de commande</u> 200 000 € HT</p> <p><u>Titulaire :</u> Société OCEA SMART</p>	Révision à la hausse de 4875,00 € HT	<p>1. D'étendre les prestations du marché initial aux nouveaux logements de la cité Montjoie à Saint-Denis:</p> <p>- Logements intergénérationnels : 61 compteurs pour les logements, 1 compteur pour la loge, 1 compteur local commun en télé relève</p> <p>- Logements familiaux : 63 compteurs pour les logements, 1 compteur pour la loge, 3 compteurs pour les LCR en télé relève ;</p> <p>2) de prendre en compte les incidences financières s'y afférent,</p>	Sans objet	Sans objet	Sans objet	Pas de CAO

\*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant	Pourcentages de variation*	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
Avenant n°2	<p>Marché les de maintenance et d'entretien des systèmes de vidéo protection des parkings sur le patrimoine de Plaine Commune Habitat.</p> <p><u>Montant forfaitaire annuel (+ avenant n°1) :</u> 8 102,97 € HT</p> <p><u>Montant estimatif annuel de la partie à bon de commande</u> 65 000 € HT</p> <p><u>Titulaire :</u> Société SACOFA</p>	Sans incidence financière	<p>1 .d'intégrer au marché initial les prestations de maintenance et d'entretien des systèmes de vidéo protection des parkings suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- BARBACANE</li> <li>- RATEAU</li> <li>-VILLA JONCHEROLLES</li> <li>- MONTJOIE 1 &amp; 2</li> <li>- FRONT DE PARC</li> <li>- SQUARE FABIEN</li> <li>- PABLO PICASSO</li> <li>- CHRISTIANO GARCIA</li> </ul> <p>2. de prendre en compte leur incidence financière,</p>	Révision à la hausse de 541,16 euros HT	A : 9.79 %	8 644,12 € euros HT	CAO

\*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant



N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant	Pourcentages de variation*	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
Avenant n°4	<p>Marché de location, d'entretien, de réparation et de remplacement des compteurs d'eau en radio relève du patrimoine de Plaine Commune Habitat et de relevés de consommation</p> <p><u>Montant forfaitaire annuel :</u> (Base + PSE+ TC n°7, 12, 15,16, 17, 18 et 20 + avenants n°1, n°2 et n°3) 895 478,64 € HT</p> <p><u>Montant estimatif annuel de la partie à bon de commande</u> 12 000 € HT</p> <p><u>Titulaire :</u> ISTA CIS</p>	Révision globale à la hausse de 2 527,76 euros HT	<p>1. De soustraire des prestations du marché initial, les compteurs des groupes immobiliers suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- AZALEES</li> <li>- COTE JARDIN</li> </ul> <p>2. de retirer du marché 6 compteurs d'eau (3 en eau froide et 3 en eau chaude), suite à la diminution du nombre de logements livrables de la tranche conditionnelle n°20,</p> <p>3. de soustraire des prestations du marché initial, les 372 compteurs de la cité Robespierre, suite à restitution au prestataire le 31 Aout 2017 en vue de la destruction de l'immeuble,</p> <p>4. de prendre en compte leur incidence financière s'y afférent.</p>	Moins-value de 5 501,44 euros HT	A : 0,61 % B : - 0,33 %	889 977,24 euros HT	Pas de CAO

**\*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant**

**B: pourcentage de variation totale du montant du marché**

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant	Pourcentages de variation*	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
Avenant n°4	<p>Marché de maintenance et d'entretien des portes et barrières automatiques des parkings sur divers groupes de cités du patrimoine de Plaine Commune Habitat</p> <p><u>Montant forfaitaire annuel : (+TC n°1 + avenants n°1, n°2 et n°3) 47 294 € HT</u></p> <p><u>Montant estimatif annuel de la partie à bon de commande 30 000 € HT</u></p> <p><u>Titulaire :</u> Société PORTIS division OTIS</p>	<p>Révision globale à la hausse de 4 144 euros HT</p>	<p>1. d'intégrer au marché initial les prestations de maintenance et d'entretien d'une nouvelle porte basculante située au 19/21 rue Paul Eluard 93200 Saint-Denis</p> <p>2. De soustraire du marché initial les prestations de maintenance et d'entretien d'une porte basculante du parking Duclos P1 (-1) à Saint-Denis</p> <p>3. de prendre en compte leurs incidences financières</p>	Sans incidence financière	Sans objet	47 294 euros HT	Pas de CAO

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant	Pourcentages de variation*	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
Avenant n°8	<p>Marché de maintenance et d'entretien des ascenseurs de Plaine Commune Habitat</p> <p><u>Montant forfaitaire annuel (Tranche ferme) : (+ avenants n°1, n°2, n°3, n°4, n°5, n°6 et n°7) 1 156 856,26 € HT</u></p> <p><u>Montant estimatif annuel de la partie à bon de commande</u> 400 000 € HT</p> <p><u>Titulaire :</u> Société SCHINDLER</p>	Révision globale à la hausse de 72 005,25 euros HT	<p>1. D'intégrer au marché initial les prestations de maintenance et d'entretien de 2 nouveaux ascenseurs, décrits ci-après :</p> <p>- 1 ascenseur de 630 kg, dessert 6 niveaux, situé 30, rue Dézobry 93200 Saint-Denis ;</p> <p>- 1 ascenseur de 630 kg, dessert 6 niveaux avec double porte (accès parking), situé 21, rue Paul Eluard 93200 Saint-Denis,</p> <p>2. de prendre en compte leur incidence financière,</p>	Plus-value de 4 554,70 euros HT	A : 0.39 % B : 6.61 %	1 161 410,96 euros HT	<p><b>CAO du 6 septembre 2017</b></p> <p><b>Avis Favorable</b></p>

**\*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant**

**B: pourcentage de variation totale du montant du marché**

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant	Pourcentages de variation*	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
Avenant n°1	<p>Marché d'entretien et de maintenance des chaudières individuelles gaz, chauffe-bains gaz, ballons électriques, radiateurs gaz, systèmes de ventilation du patrimoine de Plaine Commune Habitat.</p> <p><u>Lot n° 1</u> : Agences Sud et Est</p> <p><u>Montant forfaitaire annuel du lot n°1</u>: 181 992,97 € HT</p> <p><u>Montant estimatif annuel de la partie à bon de commande du lot n°1</u> 75 000 € HT</p> <p><u>Titulaire</u> : CONFOGAZ</p>	Sans objet	<p>1. D'intégrer au marché initial les prestations d'entretien et de maintenance des ballons électriques de la résidence Renan à Saint-Denis,</p> <p>2. de prendre en compte leur incidence financière,</p>	Plus-value de 2 620,86 euros HT	A : 1,44 %	184 613,83 euros HT	Pas de CAO

\*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant	Pourcentages de variation*	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
Avenant n°1	<p>Marché d'entretien et de maintenance des chaudières individuelles gaz, chauffe-bains gaz, ballons électriques, radiateurs gaz, systèmes de ventilation du patrimoine de Plaine Commune Habitat</p> <p><u>LOT N°2</u> : Agences Sud et Est</p> <p><u>Montant forfaitaire annuel du lot n°2</u>: 180 573,65 € HT</p> <p><u>Montant estimatif annuel de la partie à bon de commande du lot n°2</u> 75 000 € HT</p> <p><u>Titulaire</u> : CONFOGAZ</p>	Sans objet	<p>1. D'intégrer au marché initial les prestations d'entretien et de maintenance des ballons électriques des résidences Boris VIAN à PIERREFITTE SUR SEINE, et ROSENBERG à VILLETANEUSE,</p> <p>2. de prendre en compte leur incidence financière,</p>	Plus-value de 8 825,07 euros HT	A : 4,89 %	189 398,72 euros HT	Pas de CAO

\*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant	Pourcentages de variation*	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
Avenant n°5	<p>Marché de maintenance et d'entretien de la robinetterie dans les logements du patrimoine de Plaine Commune Habitat.</p> <p><u>Montant forfaitaire annuel : (Base + TC n°1, n°5 + avenants n°1, n°2, n°3 et n°4)</u> 615 776, 70 € HT</p> <p><u>Montant estimatif annuel de la partie à bon de commande</u> 15 000 € HT</p> <p><u>Titulaire :</u> Société ISERBA</p>	Révision à la hausse de 25 229,60 euros HT	<p>1. d'intégrer au marché, les prestations de maintenance et d'entretien de la robinetterie pour la Résidences Paul Eluard ;</p> <p>2. de prendre en compte leur incidence financière,</p>	Moins -value de 134,20 euros HT	A : 0.02 % % B : 4,41%	614 642,25 euros HT	Pas de CAO

**\*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant**

**B: pourcentage de variation totale du montant du marché**

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant	Pourcentages de variation*	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
Avenant n°8	<p>Marché d'exploitation, de maintenance et d'entretien des installations de Ventilation Mécanique Contrôlée Sanitaires dans divers groupes du patrimoine de PLAINE COMMUNE HABITAT</p> <p><u>Montant forfaitaire annuel :</u> (Base +TC n°5 + avenants n°1, n°2, n°3, n°4, n°5, n°6 et n°7) 185 561,88 € HT</p> <p><u>Montant estimatif annuel de la partie à bon de commande</u> 150 000 € HT</p> <p><u>Titulaire :</u> Société ISERBA</p>	Révision à la hausse de 8 125,92 euros HT	<p>1. d'intégrer au marché, les prestations d'exploitation, de maintenance et d'entretien des installations de ventilation mécanique contrôlée sanitaires pour la Résidences Paul Eluard,</p> <p>2. de prendre en compte leur incidence financière,</p>	Plus-value de 656,76 euros HT	A : 0,35 % B : 4,88 %	186 218,64 euros HT	Pas de CAO

**\*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant**

**B: pourcentage de variation totale du montant du marché**

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant	Pourcentages de variation*	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
Avenant n°4	<p>Marché d'exploitation, de maintenance et d'entretien des installations thermiques de production de chauffage, eau chaude sanitaire et équipements connexes sans fourniture de combustible du patrimoine de Plaine Commune Habitat.</p> <p><u>Montant forfaitaire annuel : (TF+ TC + avenants n°1, n°2 et n°3)</u> 397 079.78 € HT</p> <p><u>Montant estimatif annuel de la partie à bon de commande</u> 200 000 € HT</p> <p><u>Titulaire :</u> MISSENARD</p>	Révision globale à la hausse de 10 077,78 € HT	<p>1. d'étendre aux prestations P2 ; P3 ; et « PSE n°1 – Télésurveillance » du marché initial, les équipements et annexes de production de chaleur de la résidence PAUL ELUARD.</p> <p>2. de prendre en compte les incidences financières en découlant</p>	Plus-value de 4 526.80 € HT	A : 3.77%	401 606.58 € HT	Pas de CAO

\*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant



N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant	Pourcentages de variation*	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
Avenant n°2	<p>Marché de mission de maîtrise d'œuvre pour le traitement des pieds d'immeuble et la modification du système de collecte des ordures ménagères sur la cité Franc-Moisin à Saint-Denis</p> <p><u>Montant provisoire de rémunération: (Base +TC + avenant n°1)</u> 223 734,8 € HT</p> <p><u>Titulaire :</u> ZACONSULTING</p>	Révision à la baisse de 3 557,20 euros HT	<p>1. de prendre en compte les divers aléas survenus lors de l'exécution du marché</p> <p>2. de prendre en compte la prolongation du délai d'exécution d'une durée de 5 mois ayant entraîné un surcroît d'activité pour le maître d'œuvre,</p> <p>3. de prendre en compte leur incidence financière</p>	Plus-value de 24 754,25 euros HT	A : 11,06 % B : 9,49 %	248 489 euros HT	<p><b>CAO du 6 septembre 2017</b></p> <p><b>Avis Favorable</b></p>

**\*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant**

**B: pourcentage de variation totale du montant du marché**

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant	Pourcentages de variation*	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
Avenant n°1	<p>Marché complémentaire pour la réalisation d'une mission de maîtrise d'œuvre pour la réouverture de 13 logements au rez-de-chaussée – cité Franc-Moisin à Saint-Denis</p> <p><u>Montant provisoire de rémunération : (CO × CT)</u> 56 400 € HT</p> <p><u>Titulaire :</u> Société ZACONSULTING</p>	Sans objet	<p>1. de prendre en compte la prolongation du délai d'exécution d'une durée de 4 mois liée aux divers aléas survenus lors de l'exécution du marché,</p> <p>2. de prendre en compte le surcroît d'activité engendré pour le maître d'œuvre, en raison de la prolongation du délai d'exécution du marché,</p> <p>3. de prendre en compte les incidences financières s'y afférent</p>	Plus- valeur de 7 896 euros HT	A : 14 %	64 296 euros HT	<p><b>CAO du 6 septembre 2017</b></p> <p><b>Avis Favorable</b></p>

\*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant

2/ L'avenant ci-dessous est relatif à un marché de travaux.

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant	Pourcentages de variation*	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
Avenant n°2	<p>Marché de travaux de réhabilitation et de résidentialisation en milieu occupé de 447 logements de la cité La Courtille à Saint-Denis.</p> <p><u>Montant forfaitaire annuel :</u> (Base + TC n°2 + variante n°1+avenants n°1) 4 976 010,12 € HT</p> <p><u>Titulaire :</u> GTM BATIMENT</p>	Sans incidence financière	<p>1. d'intégrer au marché initial les travaux supplémentaires de : remplacement chutes EV + Façade gaine WC ; de Charnières trappes WC ; et de Complément diagnostics</p> <p>2. de prendre en compte leur incidence financière,</p>	Plus-value de 205 967,78 euros HT	A : 4,13 %	5 181 347,84 € HT	Pas de CAO

\*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant	Pourcentages de variation*	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
<b>Avenant n°1</b>	<p>Marché de travaux de construction de 71 logements sociaux et stationnements « Ex-AFL » Avenue Henri Barbusse à LA COURNEUVE</p> <p>Montant initial : 8 004 722,38 € HT.</p> <p>Titulaire : Les Maçons Parisiens</p>	Sans objet	<p>1- de prendre en charge partiellement les frais liés à la sécurisation du chantier</p> <p>2- de réajuster le montant du marché</p> <p>3- de recalculer la date de livraison de l'opération</p>	Révision à la hausse de 144 000,00 € HT	A : 1,80% B : /	8 148 722,38 € HT	Pas de CAO

\*A: pourcentage d'augmentation induit par le présent avenant

B: pourcentage d'augmentation totale du montant du marché

## 1/ Marché de Prestations Intellectuelles

N° et objet du marché	Forme	Montant estimatif global	Durée	Procédure	Candidatures sélectionnées par le Jury du 03 mai 2017	Date du Jury d'attribution	Titulaires et montants forfaitaires initiaux des offres
<p><b>Marché de mission de maîtrise d'œuvre relative à l'opération de construction de 9 logements sociaux et d'emplacements de stationnement à rez-de-chaussée 36-37 Quai de la Marine à l'Île-Saint-Denis</b></p>	<p>Le marché unique. Il n'est pas alloti  La présentation de variantes n'est pas autorisée.</p>	<p>Le marché est traité à prix global et forfaitaire.  Montant forfaitaire global estimé à : 110 450 € HT</p>	<p>Le marché court à compter de la notification de celui-ci au maître d'œuvre jusqu'à la fin de la période de la garantie de parfait achèvement des travaux.</p>	<p>Procédure adaptée restreinte</p>	<p>3 candidatures ont été sélectionnées :  1/ THE ARCHITECTES 2/ ABN 3/ SCHEMAA</p>	<p>Jury du 29/06/2017  Lauréat :  SCHEMAA</p>	<p><b><u>Titulaire :</u></b> Groupement composé l'agence SCHEMAA ARCHITECTES et des bureaux d'études WOR INGENIERIE, MOTEEC INGENIERIE et I+A LABORATOIRE DES STRUCTURES</p> <p><b><u>Montant forfaitaire provisoire:</u></b>  87 750 € HT</p>

- **La Courneuve – opération « EX AFL » av H Barbusse à La Courneuve - autorisation de signature de l'avenant n°1 au Marché de travaux de construction de 71 logements sociaux (rapport et délibération joints)**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°1. Le présent avenant induit une plus-value d'un montant de 144 000,00 € HT. Il représente une augmentation de 1,80% du montant du marché.

Le montant du marché de travaux s'élève désormais à 8 148 722,38€ HT.

Valeur de prix : novembre 2016.

Le présent avenant induit un recalage de la date de livraison au 22 décembre 2018.

Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer

- **Ile Saint Denis – opération 36-37 Quai de la Marine– Marché de mission de maîtrise d'œuvre relative à l'opération de construction de 9 logements sociaux (rapport et délibération joints)**

**Michel BOURGAIN** souhaite savoir si le maire adjoint à l'urbanisme a été associé au choix de l'architecte.

**Philippe CRETAZ** confirme que le Maire-Adjoint était membre du jury.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur Général à signer le marché de mission de maîtrise d'œuvre relative à l'opération de construction de 9 logements sociaux et d'emplacements de parking à rez-de-chaussée située au 36 37 Quai de la Marine à L'Île-Saint-Denis avec le groupement composé de l'agence de l'agence SCHEMA ARCHITECTES et des bureaux d'études WOR INGENIERIE, MOTEEC INGENIERIE et I+A LABORATOIRE DES STRUCTURES.

Le marché est conclu pour un montant de forfait provisoire de rémunération de 87 750 € HT.

Valeur de prix : mai 2017

Le marché prend effet à compter de sa notification jusqu'à l'expiration de la période de garantie de parfait achèvement.

## **FONCIER**

- **Autorisation de signature de l'acte d'acquisition du patrimoine de l'ex-Opievoy**

Le Bureau, en sa séance du 18 mai 2017, a autorisé le directeur général à signer une promesse d'achat relative au patrimoine de l'Office interdépartemental de l'Essonne, du Val-d'Oise et des Yvelines (OPIEVOY) situé sur les communes de La Courneuve, Saint-Denis, Stains et Villetaneuse, soit au total 600 logements et équivalents-logements, 177 parkings et 7 commerces.

Cette promesse, signée le 14 juin 2017, comportait, comme convenu, une condition suspensive relative à l'obtention d'un prêt permettant de neutraliser l'impact de la soulte sur les fonds propres de l'Office.

Des démarches ont, dès lors, été entreprises par l'Office auprès de la CDC afin d'obtenir un prêt aux caractéristiques dérogatoires. Le 30 août 2017, la CGLLS a formellement donné son accord à l'acquisition de ce patrimoine sous réserve que l'Office obtienne un prêt permettant d'assurer l'équilibre de l'opération sans mobiliser la moindre ressource propre. Le 12 septembre 2017, le comité national des prêts de la CDC a accordé à l'Office un prêt transfert de patrimoine (PTP) sur 40 ans (contre 35 ans habituellement), indexé au taux du Livret avec une marge de + 0,47 % (contre + 0,60 % en principe).

Il est rappelé que Plaine Commune Habitat aura la jouissance des biens à compter rétroactivement du 1<sup>er</sup> janvier 2017. La jouissance aura lieu par la perception dès le 1<sup>er</sup> janvier 2017 des loyers ou indemnités d'occupation afférents aux biens acquis et l'Office assumera, dès lors, l'ensemble des dépenses depuis le début de l'année 2017.

## **I. Prix d'acquisition et plan de financement**

### a. Prix net :

La vente sera consentie à un prix correspondant à la valeur nette comptable des biens immobiliers arrêtée au 31 décembre 2016 dans les comptes de l'OPIEVOY d'un montant de 19 273 575,04 € et majorée d'un montant de 2 247 417,00 €, soit 21 510 992,04 € hors frais et hors taxe globalement. A ce prix s'ajoutent les travaux d'investissement livrés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017 et payés en 2017, soit 14 346,96 € ce qui porte le prix global à 21 525 339,04 €<sup>a</sup>.

A ceci s'ajoutent les créances locataires au 31 décembre 2016 (470 745,14 €) diminuées des sommes recouvrées directement par l'OPIEVOY en 2017 (206 161,06 €) et des provisions pour dépréciation de ces créances (230 190,23 €), soit un montant net de 34 393,85 €<sup>b</sup>.

A l'inverse, les dépôts de garantie (189 429,34 €<sup>c</sup>) versés par les locataires viendront naturellement en diminution du prix déboursé par l'Office.

Les frais d'acquisition, quant à eux, sont évalués à 160 000,00 €<sup>d</sup>.

Le prix global, frais d'acquisition inclus, s'élève ainsi à 21 530 303,51 €<sup>a+b-c+d</sup>.

### b. Financement :

Le prix total (frais d'acquisition inclus) de 21 530 303,51 € sera couvert à hauteur de :

- 3 771 286,21 € (17,52 %) par des prêts existants qui ne seront pas réaménagés parce que la durée résiduelle de ces prêts est courte ou que le montant de ces prêts est faible ou encore parce que les caractéristiques de ces prêts sont très avantageuses ;
- 17 744 670,04 € (82,42 %) par un nouveau prêt PTP de la CDC comprenant 7 760 914,36 € de prêts existants qui seront réaménagés au sein d'un prêt PTP global sans indemnité de remboursement anticipé ;
- 14 346,96 € (0,06 %), à intégrer au prêt PTP ou autre prêt marginal complémentaire, correspondant à la nécessaire actualisation de la VNC liées aux factures payées en 2017 afférentes aux travaux immobilisés livrés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Ainsi, l'Office devrait souscrire un prêt PTP global de 17 744 670,04 € (dont 7 760 914,36 € de prêts réaménagés) sur 40 ans, indexé au taux du Livret A augmenté d'une marge de + 0,47 %.

Ce nouveau prêt global permet de lisser le poids des annuités sur 40 ans et de dégager dès la première année 600 k€ à 700 k€ de gains d'exploitation et près de 3,0 M€ de gains sur les dix prochaines années.

## **II. Améliorations pressenties**

Afin d'appréhender l'équilibre global de cette acquisition, l'Office a tenu compte d'une réhabilitation éventuelle des 538 logements familiaux, les 62 équivalents-logements du foyer ayant été récemment améliorés.

La valeur moyenne de travaux est de 28 k€/lgt, soit 15,06 M€ globalement, financé à hauteur de 12,80 M€ par des prêts de la CDC (EcoPrêt et PAM), soit 85 %, et à hauteur de 2,26 M€ par des subventions, dégrèvements de TFPB et ventes de certificats d'économie d'énergie, soit 15 %.

A cela s'ajoute un programme de renouvellement de composant représentant 150 k€ par an en moyenne indexé à + 1,70 % tous les ans et financé à 100 % par des prêts PAM de la CDC.

Le prêt PTP de 17,74 M€ affecté à l'acquisition permettra, compte tenu de ces caractéristiques très avantageuses, de souscrire de nouveaux emprunts en financement des travaux lourds de réhabilitation tout en préservant les fonds propres de l'Office.

L'acquisition et l'amélioration de ce patrimoine ne mobiliseront donc aucun fonds propres de l'Office.

### III. Composition du Patrimoine à acquérir

Le patrimoine de l'OPIEVOY situé sur le territoire de Plaine Commune, sur les communes de SAINT-DENIS, VILLETANEUSE, STAINS et LA COURNEUVE se compose de :

#### SAINT-DENIS

1°) 53 Rue Danielle Casanova et 1 Villa du Bel Air - Un immeuble de **8 logements** (4 T1 et 4 T3) et **2 commerces** - Surface habitable logements : 351 m<sup>2</sup> - Surface commerces : 202 m<sup>2</sup>.

2°) 17 et 19 Place du Square Pierre de Geyter - un immeuble comprenant **14 logements** (4 T1, 1 T2, 3 T3 et 6 T4) - Surface habitable logements : 713 m<sup>2</sup>

3°) 8 Rue Gabriel Péri et 1 Rue De Toul - Carmélites - un immeuble comprenant **9 logements** (4 T1, 1 T2, 3 T3 et 1 T4) et **4 commerces** - Surface habitable logements : 386 m<sup>2</sup> - Surface commerces : 142 m<sup>2</sup> - **1 Loge**.

4°) 8 Rue Aubert - un immeuble comprenant **10 logements** (1 T1, 1 T2, 5 T3 et 3 T4) et **1 commerce** - Surface habitable logements : 550 m<sup>2</sup> - Surface commerces : 73 m<sup>2</sup>

5°) 1, 3 et 3 Bis Rue Raspail - un immeuble comprenant **35 logements** (1 T1, 8 T2, 13 T3, 8 T4, 4 T5 et 1 T6 ou +) - **30 Parkings** - Surface habitable logements : 2 493 m<sup>2</sup> - **1 Loge**.

#### VILLETANEUSE

1°) Cité Saint Vincent de Paul - 20 Rue Ozanam - Résidence Chapelle - un immeuble comprenant **39 logements** (11 T1, 11 T2, 14 T3, 2 T4 et 1 T5) - **39 Parkings** - **1 local commun** - Surface habitable logements : 2 257 m<sup>2</sup>

2°) Cité Saint Vincent de Paul - Rue Ozanam - **17 logements individuels et 13 garages**. (2 T3 et 15 T4) - Surface habitable logements : 1 011 m<sup>2</sup>

#### STAINS

1°) Prairie de Romaincourt - Rue Salvador Allende - un immeuble comprenant deux bâtiments en R+5 et R+16 - comprenant **311 logements** (40 T1, 31 T2, 136 T3, 89 T4, 14 T5 et 1 atelier d'artiste) - **3 Loges** - Surface habitable logements : 20 279 m<sup>2</sup>

2°) 14 Rue Salvador Allende - un immeuble comprenant **un bâtiment en R+4 à usage de Foyer de 62 logements**

#### LA COURNEUVE

61-63 Avenue Gabriel Péri 10 Allée Philippe Roux Zac de la Convention - Un immeuble composé de trois bâtiments (R+4 à R+6) comprenant **95 logements** (3 T1, 19 T2, 52 T3 et 21 T4) - **1 Loge** - Surface habitable logements : 6 345 m<sup>2</sup> - **95 Parkings** - 10 caves

### IV. Conclusion

Au vu des éléments et de l'équilibre global présentés, il est donc demandé aux membres du Bureau d'autoriser le directeur général, ou son représentant, à signer l'acte authentique d'acquisition et tous les actes y afférents.

**Sébastien LONGIN** précise qu'il faut non seulement tenir compte du prix d'acquisition mais également du prix d'acquisition additionné des travaux. Les études ont permis d'établir que le ratio s'élevait dans cette deuxième configuration à environ 1000€/m<sup>2</sup> SHAB.

**Tangi LE ROUX** indique que le prix d'acquisition hors travaux était d'environ 600€/m<sup>2</sup> SHAB.



**Mamoudou DIARRA** demande que soit transmis l'état de vétusté de chaque patrimoine.

**Philippe CRETAZ** répond qu'aucun document de cette nature n'a été établi, mais que cependant les prévisions de travaux peuvent être communiquées.

**Laurent RUSSIER** rappelle que le document le plus élaboré en la matière dont dispose l'office est le Plan Stratégique de Patrimoine qui devrait être finalisé d'ici la fin de l'année ou le début de l'année 2018. C'est le document qui permet d'avoir une vision la plus large possible.

**Mamoudou DIARRA** demande confirmation de la date d'acquisition de ce patrimoine.

**Tangi LE ROUX** confirme que l'acte d'acquisition a un effet rétroactif au 1er janvier 2017.

**Sébastien LONGIN** souligne la mobilisation des personnels tant à la reprise du patrimoine, qui a permis que celle-ci s'exécute sans incident majeur, et notamment celle des services techniques et de proximité qui ont parfois été confrontées à de fortes difficultés imprévues. Enfin, la mobilisation des équipes financières a permis aussi d'obtenir des conditions financières favorables à la réalisation de l'acquisition.

**Mamoudou DIARRA** souhaite s'assurer que les locataires en ont été informés.

**Sébastien LONGIN** répond qu'il fallait préalablement que le bureau autorise cette acquisition puis que l'acte définitif soit réellement signé. Ensuite, une communication sera réalisée en lien avec les maires et les présidents d'amicales concernés. Il ne faut pas oublier que les locataires de l'Opievoy ont déjà eu à faire face à de nombreux effets d'annonce.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur Général, ou son représentant, à signer la promesse synallagmatique de vente ainsi que l'acte authentique ou tout acte afférent à cette opération dans les conditions présentées.

Ils autorisent l'acquisition du patrimoine de l'OPIEVOY désigné ci-dessus et situé sur le territoire de Plaine Commune, le prix global, frais d'acquisition inclus, s'élève ainsi à 21 530 303,51 €.

Ils autorisent également le Directeur Général à poursuivre tout marché et tout contrat, notamment les contrats de location, les conventions de réservation conclus sur les Biens Immobiliers, les baux commerciaux, les baux superficiaires et reprendre tout ou partie des contrats de travail conclus pour la gestion des biens immobiliers.

## CONTROLE FINANCIER

- **Actualisation du montage financier et autorisation de signer le contrat de prêt complémentaire auprès de la caisse des dépôts et consignations pour le financement de l'opération de construction en VEFA de 61 logements spécifiques (10 PLAI- 20 PLUS – 31 PLS) - située « ZAC de la Montjoie - lot E3d », avenue George Sand / avenue Amilcar Cabral à Saint-Denis.**

### 1- Contexte général

La VEFA « Zac de la Montjoie – lot E3D » avenue George Sand / Amilcar Cabral à Saint-Denis, a fait l'objet d'un passage en bureau en date du 18 mars 2014, qui a autorisé son lancement et validé le plan de financement prévisionnel pour un coût global de 5 904 890,00 € TTC.

Le 19 février 2017 le bureau a validé le plan de financement prévisionnel pour un coût global de 6 078 361 € TTC et autorisé la signature du contrat de prêt n° 58055.

### **Actualisation du montage financier**

Le coût global de l'opération se stabilise à 6 078 361 Euros TTC.

Le prix de revient est couvert par des subventions à hauteur de 1 313 k€ (21,6 %), par des emprunts à hauteur de 4 763 k€ (78,3 %) et par des ressources propres à hauteur de 2 k€ (0,1 %) contre 238 k€ initialement prévu, à savoir :

#### **LOGEMENTS SPECIFIQUES**

PRIX DE REVIENT en €		FINANCEMENTS en €					
	Prix TTC	SUBVENTIONS		PRETS		FONDS PROPRES	
Foncier	1 519 590	Etat	277 518	CDC	2 904 806	2 154	
Travaux	4 072 502	Plaine Commune	305 000	CDC complt PLUS	230 831		
Honoraires	486 269	Action Logement	730 052	Action Logement	490 000		
				Prêt bancaire	1 138 000		
		<b>Total Subventions</b>	<b>1 312 570</b>	<b>Total Prêts</b>	<b>4 763 637</b>	<b>Total FP</b>	<b>2 154</b>
<b>Prix de revient global</b>		<b>Financement global</b>					
<b>6 078 361 €</b>		<b>6 078 361 €</b>					

Une demande de prêt complémentaire PLUS, d'un montant de 230 831,00 € a été formulée auprès de la CDC.

En effet, lors de la demande de prêts initialement formulée auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations ; nous avons affecté les prêts d'Action Logement au financement des PLUS alors qu'ils finançaient en réalité les PLS. Le besoin de financement des PLUS a donc été sous-évalué.

L'équilibre d'exploitation est assuré sur l'ensemble de la période.

### **Caractéristiques financières des prêts**

La direction du contrôle interne de la Caisse de Dépôts et Consignations demande, pour des questions juridiques, avant la mobilisation des fonds, la délivrance d'une délibération du Bureau approuvant les caractéristiques financières des prêts, présentées ci-après, représentant un montant global de 230 831,00 € :

Contrat de prêt n° 67594 Identifiant ligne du prêt : 5185799	
<b><u>Caractéristiques de la ligne du prêt</u></b>	<b>PLUS</b>
Enveloppe	-
Montant de la Ligne du Prêt	<b>230 831 €</b>
Commission d'instruction	0 €
Durée de la période	Annuelle
Taux de période	1.35 %
TEG	1.35 %
Durée du différé	24 mois

d'amortissement	
Durée du prêt	<b>40 ans</b>
Index	<b>Livret A</b>
Marge fixe sur l'index	0,60 %
Taux d'intérêt (1)	1,35 %
Périodicité	<b>Annuelle</b>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle
Modalité de révision	DL
Taux de progressivité des échéances	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %
Mode de calcul des intérêts	Equivalent
Base de calcul des intérêts	30 / 360

**Il est demandé aux membres du Bureau de l'OPH :**

- D'approuver le nouveau plan financement.
- D'autoriser le directeur général à signer le contrat réglant les conditions du prêt et de la demande de réalisation des fonds.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent le prix de revient et le plan de financement actualisés ci-après :

PRIX DE REVIENT en €		FINANCEMENTS en €					
	Prix TTC	SUBVENTIONS		PRETS		FONDS PROPRES	
Foncier	1 519 590	Etat	277 518	CDC	2 904 806	2 154	
Travaux	4 072 502	Plaine Commune	305 000	CDC compt PLUS	230 831		
Honoraires	486 269	Action Logement	730 052	Action Logement	490 000		
				Prêt bancaire	1 138 000		
		<b>Total Subventions</b>	<b>1 312 570</b>	<b>Total Prêts</b>	<b>4 763 637</b>		
<b>Prix de revient global</b>		<b>Financement global</b>					
<b>6 078 361 €</b>		<b>6 078 361 €</b>					

Ils autorisent le directeur

général, délégataire habilité, à signer le contrat de prêt n° 67594 d'un montant de 230 831 € pour le financement de l'opération de construction en VEFA de 61 logements Spécifiques, située « Zac de la Montjoie – lot E3D » avenue George Sand / Amilcar Cabral à Saint-Denis dont les caractéristiques financières sont présentées ci-après :

Contrat de prêt n° 67594 Identifiant ligne du prêt : 5185799	
<b><u>Caractéristiques de la ligne du prêt</u></b>	<b>PLUS</b>
Enveloppe	-

Montant de la Ligne du Prêt	<b>230 831 €</b>
Commission d'instruction	0 €
Durée de la période	Annuelle
Taux de période	1.35 %
TEG	1.35 %
Durée du différé d'amortissement	24 mois
Durée du prêt	<b>40 ans</b>
Index	<b>Livret A</b>
Marge fixe sur l'index	0,60 %
Taux d'intérêt <sup>(1)</sup>	1,35 %
Périodicité	<b>Annuelle</b>
Profil d'amortissement	Amortissement déduit (intérêts différés)
Condition de remboursement anticipé volontaire	Indemnité actuarielle
Modalité de révision	DL
Taux de progressivité des échéances	0 %
Taux plancher de progressivité des échéances	0 %
Mode de calcul des intérêts	Equivalent
Base de calcul des intérêts	30 / 360

## DEPARTEMENT DES POLITIQUES LOCATIVES ET SOCIALES

### ▪ Le bilan des attributions 2016

Présentation en séance et joint préalablement au dossier.

**Michel BOURGAIN** demande en quoi consistent les « couloirs » et si « ne pas prioriser les critères d'ancienneté » revient à exclure ce critère ?

**Laurent RUSSIER** explique que le couloir est le motif d'attribution (décohabitation, mutation, primo-demandeur...). Quant au critère d'ancienneté, il n'est pas le critère principal mais peut être pris en compte. Il faudrait donc lire, ainsi que le propose M. Bourgain : « relativiser le critère d'ancienneté ».

**Mamoudou DIARRA** demande que les logements de fonction soient intégrés dans le bilan des attributions, il estime que les gardiens obtiennent des échanges de logement dans des conditions plus favorables que les locataires. Il souhaite que soit communiqué le montant des charges des logements de fonction. Il regrette que les échanges de logements entre locataires ne se réalisent pas alors que des logements sont attribués à d'autres. Il affirme que la population parle de clientélisme.

**Laurent RUSSIER** regrette les propos tenus par monsieur DIARRA et note que l'appréciation portée par ce dernier n'engage que lui.

**François NIVET** constate que l'importance du taux de relogement des demandeurs du territoire est éloquente et va à l'encontre des idées reçues. Il conseille de communiquer sur ce chiffre.

**Jaklin PAVILLA** aimerait que les chiffres de relogement dans le cadre des différentes conventions de l'office (hôpitaux, inspection...) soient communiqués. Elle ajoute qu'il serait utile d'avoir les chiffres déclinés par ville, sachant que, sur Saint-Denis, on compte 7 000 demandeurs de logements pour 935 attributions réalisées sur l'ensemble de l'office.

**Corine CADAYS DELHOME** relève que La Courneuve est la seule ville sur laquelle les attributions sont en diminution, et ce, malgré les livraisons de programmes neufs. On s'aperçoit que la Préfecture propose des demandeurs qui n'ont pas de lien avec le territoire, cela n'étant pas un critère. De plus, les attributions de logements aux dossiers DALO restent nombreuses sur le territoire et permettraient de reloger des demandeurs du territoire.

Sur la question des logements de fonction, elle estime qu'il est normal de prioriser les salariés comme dans le cadre des conventions avec les hôpitaux, les villes...

**Mamoudou DIARRA** ne trouve pas normal que les échanges soient plus rapides pour les gardiens que pour les locataires. C'est en déconnexion avec la réalité. Il ajoute que cela est compréhensible pour les locataires, d'autant plus quand les gardiens se vantent d'obtenir des échanges dans des délais très réduits. Par ailleurs certains locataires qui sont en situation de sous-occupation attendent un échange depuis des années.

**Laurent RUSSIER** défend la nécessité et la légitimité d'attributions spécifiques s'agissant de logements de fonction, pour lesquels l'ensemble des membres du Conseil d'administration s'était d'ailleurs battu. Il estime également que sur ce type de situations et d'affirmation, il est nécessaire de s'appuyer sur des chiffres. Il ajoute qu'il existe toujours des situations particulières. Il relève que le bilan 2016 démontre que PCH est très en avance sur d'autres bailleurs s'agissant de la priorité donnée aux mutations.

Toutefois, si la question de VMSD est de réviser complètement les critères d'attribution, cela peut se faire dans le cadre d'un grand débat.

**Adrien DELACROIX** affirme qu'il serait nécessaire de mettre en œuvre une cotation des demandes, ce qui permettrait d'objectiver les éléments, de gagner en transparence, et donnerait une visibilité sur leur propre situation aux demandeurs. Il souhaiterait disposer de la durée moyenne d'attente par couloir et l'évolution sur plusieurs années.

Il regrette que la présentation ne comprenne pas de focus sur les échanges dans le cadre de la sous-occupation. Le dispositif a-t-il du mal à fonctionner ?

La problématique des logements de fonction vient peut-être du fait que les logements de fonction ne sont pas identifiés comme tels. Il demande quelle est la procédure en cas de démission d'un gardien.

**Laurent RUSSIER** confirme qu'il faut faire un focus sur la sous-occupation. Il explique qu'en cas de démission d'un gardien, ce dernier restitue le logement. Dans le cas particulier des départs en retraite, l'accès à un logement est cependant facilité si le gardien retraité le souhaite et que ses ressources le permettent, comme pour tout habitant.

**Sébastien LONGIN** apporte des chiffres sur les relogements DALO. Il faut relever que 95% des dossiers DALO relogés par Plaine Commune Habitat ont un lien avec le territoire, ce qui a d'ailleurs fait l'objet d'une remarque appuyée de la part de la DRIHL. La loi n'autorise pas de faire du lien avec le territoire un critère unique d'exclusif de refus des candidatures mais la loi et la jurisprudence prévoient bien que cela puisse être un critère de priorité. Cela peut être un moyen de rééquilibrage des flux.

A nombre d'attributions annuelles équivalent, il y a 4 fois moins d'attributions DALO dans le département des Hauts-de-Seine que dans celui de la Seine-Saint-Denis, soit respectivement 471 et 1968 attributions. Le taux de refus de dossiers DALO en commission d'attribution s'élève ainsi à 30% en Seine-Saint-Denis quand il est de 75% en Seine-et-Marne. Enfin, le rapport d'activité 2016 du Samu Social, le 115, fait apparaître que les nuitées hôtelières se concentrent principalement en Seine-Saint-Denis à hauteur de 25%, contre 18% à Paris et 4% dans les Hauts de Seine.

Les discussions qui se tiennent avec l'Etat à propos du DALO n'ont pas pour objet de le remettre en cause mais de mettre notamment en avant les enjeux de rééquilibrage territoriaux et donc

le lien avec le territoire, ce qui va probablement constituer un point de tension avec les services déconcentrés de l'Etat.

**Michel BOURGAIN** demande quel est le nombre de logements sociaux sur ces départements.

**Laurent RUSSIER** confirme que ces enjeux seront intégrés au débat qui se tiendra à Plaine Commune et notamment dans le cadre de la conférence intercommunale du logement.

**Adrien DELACROIX** rappelle qu'au vu des difficultés, une loi avait pour objet de supprimer la délégation du contingent préfectoral aux villes. On ne peut pas avoir l'ambition d'être un territoire attractif en refusant les gens qui n'habitent pas ou ne travaillent pas sur le territoire. Le critère d'attachement au territoire, même si certains acteurs ne jouent pas le jeu, ne peut justifier de créer des pratiques d'exclusion sur notre territoire.

**Mamoudou DIARRA** dit que les logements de fonction pourraient se faire entre gardiens pour ne pas léser les locataires. D'ailleurs les amicales avaient soutenu la défense du logement de fonction lors des mobilisations de 2016.

**Laurent RUSSIER** alerte pour que des raccourcis ne soient pas faits dans cette instance car Plaine Commune reste un territoire d'accueil. Il note par ailleurs que le contingent préfectoral n'est toujours pas transféré dans les Hauts-de-Seine. Cela reste le département où il y a le plus de « non-inclusion » et par ailleurs, certains demandeurs du territoire souhaitent également changer de ville ou département, heureusement donc qu'il y a des perméabilités.

**Michel BOURGAIN** ajoute que la ségrégation sociale créée par certains qui ne veulent pas créer de logements n'est pas de même nature que la priorisation mise en œuvre sur notre territoire.

**Adrien DELACROIX** estime qu'un demandeur de logement qui a une ancienneté de 10 ans ne devrait pas être considéré comme primo-demandeur dans une autre commune.

**Mamoudou DIARRA** dit qu'il y a un problème avec les prestataires de l'office qui se rendent chez les locataires sans avoir prévenu.

### **Point d'actualité : La Stratégie Logement du gouvernement**

**Sébastien LONGIN** fait une brève présentation des orientations de la stratégie logement du gouvernement et remet le document établi par le ministère. Il souligne par exemple l'objectif affiché de construire 40 000 logements PLAI par an (en 2016, 36 242 logements PLAI ont été réalisés). Il faut noter que régulièrement, la DRIHL refuse des opérations quand elle estime qu'il y a trop de logements PLAI.

**Laurent RUSSIER** ajoute que le gouvernement, sur la question de la mobilité au sein du parc social, teste et jauge, cela mérite d'être attentif.

**Sébastien LONGIN** souligne que la vente de logements représente actuellement 8 à 10 000 logements, et que l'Etat souhaite porter ce chiffre à 40 000 logements par an, il semblerait que les bailleurs soient invités à vendre en bloc à une structure ad hoc. Ceci étant, pour garantir la réussite des acquisitions, l'activité de la CAPS nous démontre à quel point l'accompagnement et la proximité sont nécessaires.

Le doublement du financement du NPNRU reposerait sur une contribution financière demandée à Action Logement et/ou un système de mutualisation entre bailleurs.

En page 29, le mécanisme proposé pour pallier la baisse de l'APL consiste à diminuer d'autant le loyer. La quittance ne sera pas modifiée, ni à la hausse, ni à la baisse pour le locataire.

Si Plaine Commune Habitat devait diminuer de 50 euros les loyers de tous les locataires bénéficiaires de l'APL, cela constituerait une perte annuelle de 5 millions d'euros et notre autofinancement, en diminuant de 8 à 3 millions d'euros, passerait sous le seuil critique. Cet

autofinancement ne permettrait plus d'assurer un niveau d'entretien et d'investissement à la hauteur des besoins.

La fin du taux réduit de TVA représenterait une charge supplémentaire de 2,1 millions d'euros.

Comptablement, la mise en œuvre de ces dispositions mettrait à mal la pérennité des OPH au-delà d'un délai de 1 à 3 ans.

**François NIVET** déplore qu'en baissant les loyers pour les bénéficiaires de l'APL, on crée deux catégories de locataires.

**Sébastien LONGIN** confirme que cela constitue un risque pour les locataires bénéficiaires de l'APL, notamment lors des attributions : le bénéfice de cette allocation pourrait devenir un facteur discriminant pour certains bailleurs.

Le congrès HLM se tient la semaine prochaine et permettra d'explicitier certains points. Ces enjeux devront faire l'objet d'une communication à l'attention des locataires mais aussi en interne.

**Michel BOURGAIN** serait favorable à intégrer cela dans une annonce. On maintient le dispositif Pinel, il faut mettre en avant que ce qui est retiré d'un côté, est donné de l'autre.

**Laurent RUSSIER** dit que l'on est en attente de la réaction de l'Unions Sociale pour l'Habitat.

**Gilles HENIQUE** propose de procéder à une convocation exceptionnelle du Conseil d'Administration pour entamer une réaction sans attendre la position nationale.

**Jaklin PAVILLA** estime que vu la complexité des enjeux, il faut que l'office puisse aider les amicales de locataires à s'en saisir et ainsi aider les locataires à en mesurer les enjeux.

**Mamoudou DIARRA** pense que les locataires ne vont pas comprendre et vont faire des réclamations. Une baisse de l'APL de 5 euros est importante. Ils veulent créer une grosse structure de vente mais se demande comment seront accompagnés les acquéreurs en difficulté.

**Laurent RUSSIER** confirme qu'il y a de vrais dangers de dérive de ces futures copropriétés à l'instar de certaines copropriétés dégradées existantes.

**Sébastien LONGIN** précise que certaines mesures feront partie de la loi de finances qui devrait être présentée le 28 octobre.

**Laurent RUSSIER** propose de faire une lettre spéciale aux locataires.

**Michel BOURGAIN** ajoute que pourraient se tenir des initiatives publiques en lien avec les amicales et les municipalités.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne souhaitant demander la parole, le Président lève la séance à 11h45.

LE PRESIDENT  
  
Laurent RUSSIER