

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE

DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS

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

BUREAU

Séance du 16 novembre 2017

PROCES-VERBAL

L'An deux mille dix-sept, le jeudi seize novembre, 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 :

Corinne CADAYS-DELHOME, Adrien DELACROIX, Mamoudou DIARRA

Etaient excusés avec voix délibérative:

Stéphane PEU qui a donné pouvoir à Laurent RUSSIER
Thierry DUVERNAY qui a donné pouvoir à Corinne CADAYS DELHOME
Michel BOURGAIN

Etaient excusés avec voix délibérative:

François NIVET
Christian PERNOT

Participaient à la séance :

Sébastien LONGIN, Directeur général
Jaklin PAVILLA
Gilles HENIQUE

Assistaient à la séance :

Philippe CRETAZ, Directeur du Département Patrimoine et Développement
Jean-François LEONTE, Directeur du Département des Politiques Locatives et Sociales
Tangi LE ROUX, Directeur du Département Ressources
Edwige LE NET, Chef de Cabinet
Olivier FADAT, Responsable des Attributions

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.

Laurent RUSSIER revient sur la mobilisation du 15 novembre et remarque une grande mobilisation des différents offices. Le cortège motorisé dans les rues de Paris a été visible aussi par de grands médias tels que France 3 qui était présent sur place, ce qui permet de rendre concrètes les conséquences concernant notamment les réhabilitations, la construction de programmes neufs ainsi que la maintenance. Même si aucune décision n'est prise à ce stade, l'Office pourrait être contraint à des reports voire des annulations d'opérations.

Une autre mobilisation cette fois devant le Sénat est prévue le 23 novembre prochain, date à laquelle se tiendront les premiers échanges sur l'article 52 de la loi de finances.

Le 9 décembre est prévue une mobilisation militante organisée par le collectif "Vive l'APL" qui sera un moment important pour remettre en cause le projet de loi de finance 2018.

Sébastien LONGIN explique, qu'à l'initiative d'un collectif de Directeurs Généraux Franciliens, s'est tenue le mardi 14 novembre une rencontre à laquelle ont participé beaucoup d'acteurs économiques, architectes, bureaux d'études et entreprises du bâtiment afin de les sensibiliser sur les conséquences que pourrait avoir la baisse APL/loyers pour les locataires et l'ensemble des partenaires. Depuis, les prestataires manifestent de fortes inquiétudes. Les calculs font ressortir que 20.000 constructions seraient remises en question, on compterait 12.000 réhabilitations en moins. Au total, 43.000 emplois directs ou indirects seraient menacés. Se pose la question de la capacité d'investissement des bailleurs sur les zones d'aménagement et sur la capacité à faire des territoires.

Parmi les prises de parole, on a pu remarquer celles de gros offices départementaux qui vont se retrouver en grande difficulté financière dès l'an prochain, malgré leur grand nombre de logements. Cela doit nous interroger sur le regroupement des bailleurs posé comme solution.

Des délégations de Directeurs Généraux et Présidents d'Offices doivent être reçues par des sénateurs en amont et pendant la mobilisation du 23 novembre.

➤ **Approbation du procès-verbal du Bureau du 12 octobre 2017**

Après mise aux voix Le procès-verbal du bureau du 12 octobre 2017 est approuvé à l'unanimité des présents et représentés.

9h55 : Arrivée d'Adrien DELACROIX

DEPARTEMENT DES RESSOURCES
COMMANDE PUBLIQUE

➤ **Autorisation de signature de l'avenant n°9 au marché d'exploitation, de maintenance et d'entretien des installations de Ventilation Mécanique Contrôlée Sanitaires sur le patrimoine immobilier de PLAINE COMMUNE HABITAT.**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°9. Le présent avenant induit une plus-value globale annuelle de 808,92 € HT. Il représente une augmentation de 0.43 % du montant forfaitaire annuel du marché, tel que résultant de l'intervention des huit précédents avenants et de l'affermissement de la tranche conditionnelle n°5. Les avenants 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 et 9 ont augmenté le montant forfaitaire annuel initial de 9 465.6 € HT, soit une plus-value de 5,33%.Le

montant forfaitaire annuel du marché s'élève désormais à 187 027,56 € HT. Valeur de prix : Août 2014.

- **Autorisation de signature de l'avenant n°3 au marché d'exploitation, de maintenance et d'entretien des installations thermiques secondaires de production de chauffage, eau chaude sanitaire et équipements connexes sans fourniture de combustible du patrimoine de Plaine Commune Habitat**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°3. Le présent avenant induit une plus-value globale annuelle de 7 927,39 € HT. Il représente une augmentation de 0,62 % du montant forfaitaire initial du marché, tel que résultant des deux précédents avenants. Les avenants 1, 2 et 3 ont augmenté le montant forfaitaire annuel initial du marché de 43 465,09 € HT, soit une plus-value de 3,52 %. Cela porte le nouveau montant forfaitaire du marché à 1 279 265,09 € HT. Valeur de prix : Mai 2016.

- **Autorisation de signature de l'avenant n°5 au marché de maintenance et d'entretien des portes et barrières automatiques des parkings sur divers groupes de cités du patrimoine de Plaine Commune Habitat**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°5. Le marché initial est traité à prix mixte. Seule la partie forfaitaire est concernée par le présent avenant. Il représente une augmentation de 1,66 % du montant forfaitaire annuel du marché, tel que résultant de l'intervention des quatre précédents avenants et de l'affermissement de la tranche conditionnelle N°1. Les avenants 1, 2,3 et 4 ont augmenté le montant forfaitaire annuel initial du marché de 4 932 euros HT, soit une plus-value de 11,42 %.

Le montant forfaitaire annuel du marché s'élève désormais à 48 082 € HT.

Valeur de prix : Octobre 2015

- **Autorisation de signature de l'avenant n°9 au marché de maintenance et d'entretien des ascenseurs du patrimoine de Plaine Commune Habitat**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°5. Le marché initial est traité à prix mixte. Seule la partie forfaitaire est concernée par le présent avenant. Il représente une augmentation de 1,66 % du montant forfaitaire annuel du marché, tel que résultant de l'intervention des quatre précédents avenants et de l'affermissement de la tranche conditionnelle N°1. Les avenants 1, 2,3 et 4 ont augmenté le montant forfaitaire annuel initial du marché de 4 932 euros HT, soit une plus-value de 11,42 %. Le montant forfaitaire annuel du marché s'élève désormais à 48 082 € HT. Valeur de prix : Octobre 2015

Les Avenants :

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°9	<p>Marché de maintenance et d'entretien des installations des installations de la VMC sur le patrimoine immobilier de Plaine Commune Habitat</p> <p><u>Montant forfaitaire annuel : (IF+ avenants n°1, n°2, n°3, n°4, n°5, n°6, n°7, n°8)</u> 186 218.64 € HT</p> <p><u>Montant estimatif annuel de la partie à bon de commande</u> 150 000 € HT</p> <p><u>Titulaire</u> :ISERBA</p>	Révision globale à la hausse de 8782.68 € HT	<p>1. les prestations d'entretien et de dépannage des 63 logements dont 6 caissons VMC de la nouvelle résidence ENTREE DE QUARTIER,</p> <p>2. de prendre en compte les incidences financières en découlant</p>	Plus-value de 808,92 € HT	A : 0.43% B : 5.33 %	187 027.56 € HT	CAO DU 08 /11 /2017

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

***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°3	<p>Marché d'exploitation, de maintenance et d'entretien des installations thermiques secondaires 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 : (Base + variantes + avenants n°1, et n°2)</u> 1 271 337,7 € HT</p> <p><u>Montant estimatif annuel de la partie à bon de commande</u> 500 000 € HT</p> <p><u>Titulaire :</u> Société MISSERNARD ENERGIE</p>	<p>Révision à la hausse de 35 537.19 euros HT</p>	<p>1. D'intégrer au marché initial les prestations de maintenance et d'entretien des installations thermiques secondaires de production de chauffage, eau chaude sanitaire et équipements connexes sans fourniture de combustibles des 63 logements de la nouvelle résidence ENTREE DE QUARTIER nouvellement construite</p> <p>2. de prendre en compte leur incidence financière,</p>	<p>Plus -value de 7 927,39 euros HT</p>	<p>A : 0,62 % B : 3,52 %.</p>	<p>1 279 265,09 euros HT</p>	<p>Pas de CAO</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°9	<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, n°7 et n°8) 1 161 410,96 € 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 € HT 76 559,96	<p>1. d'intégrer au marché initial les prestations de maintenance et d'entretien de 4 nouveaux ascenseurs se trouvant dans les bâtiments A, B, C et D d'une nouvelle résidence « Entrée de Quartier »</p> <p>2. de prendre en compte leur incidence financière,</p>	Plus-value de 9 215,66 euros HT	A : 0,79 % B : 7,91 %	1 170 626,62 euros HT	CAO du 8 novembre 2017

*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°5	<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</u> 30 000 € HT</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 de deux portes automatiques de la résidence nouvellement construite « Entrée de Quartier » au 3/7/11 rue A. GUY et au 59/59BIS avenue H. BARBUSSE à La Courneuve (93120),</p> <p>2. de prendre en compte leurs incidences financières</p>	Plus-value de 788 € HT	A : 1,66 % B : 11,42 %	48 082 € HT euros HT	CAO du 8 novembre 2017

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

B: pourcentage de variation totale du montant du marché

BATIPLAINE

- **Avenant n°1 au marché de travaux de construction de 47 logements sociaux et 300 m² de commerce - ZAC Montjoie Lot F2B à SAINT DENIS.**

Mamoudou DIARRA demande si la modification du Plan de Financement de l'opération F2B comprend la dépollution.

Tangi LE ROUX répond que cette dépense est intégrée.

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 22 200,00 € HT. Il représente une augmentation de 0,41% du montant du marché. Le montant du marché de travaux s'élève désormais à 5 376 943,64 € HT. Valeur de prix : novembre 2016. Le présent avenant induit prolongation d'une durée de 15 jours du délai.

Les Avenants

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 de travaux de construction de 47 logements sociaux et 300 m² de commerce ZAC Montjoie Lot F2B à SAINT DENIS</p> <p>Montant initial : 5 354 743,64 € HT.</p> <p>Titulaire : SACIEG CONSTRUCTION</p>	Sans objet	<p>1- d'intégrer au marché initial des modifications de prestations résultant de la découverte d'une fosse à hydrocarbure ;</p> <p>2- de prendre en compte la prolongation d'une durée de 15 jours du délai d'exécution du marché ;</p> <p>3- de prendre en compte les incidences financières s'y afférant ;</p> <p>4- d'entériner le fait que le titulaire renonce à toute action, réclamation ou recours relatif à la signature du présent avenant par le titulaire</p>	Révision à la hausse de 22 200,00 € HT	A : 0,41%	5 376 943,64 € HT	Pas de CAO

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

* B: pourcentage d'augmentation totale du montant du marché

FONCIER

- **Convention de servitude au profit de la société ENEDIS, pour l'accès aux coffrets électriques des bâtiments situés au 1/6 Place des Pianos à Saint-Denis**

I- Contexte

Suite aux travaux de réhabilitation réalisés sur la résidence PLEYEL, la société ENEDIS sollicite Plaine Commune Habitat afin d'accéder aux coffrets électriques situés à l'intérieur des bâtiments 1/6 Place des Pianos à Saint Denis.

De plus, afin d'instruire la déclaration modificative de travaux déposée auprès de leurs services, le 28 Juillet 2017, la Mairie de Saint Denis a également demandé à Plaine Commune Habitat de lui transmettre la convention de servitude de passage de la société ENEDIS, avant le 24 Novembre 2017.

Une convention de servitude est nécessaire à cet effet.

Ladite servitude représente un coût inférieur au seuil de saisine obligatoire de France Domaine.

Mais elle nécessite une autorisation du bureau de l'Office.

II- Contenu de la convention

L'Office consent à la société ENEDIS, et ses successeurs ou ayant droits, un droit d'accès aux coffrets électriques situés au 1/6 Place des Pianos à Saint Denis, autant que pour tous travaux requis pour l'installation, l'entretien, la réparation, et le remplacement desdits coffrets et de canalisations souterraines permettant d'assurer la distribution d'électricité.

L'Office s'interdit toutes constructions et toute plantation d'arbres ou d'arbustes susceptibles d'endommager les installations électriques.

En contrepartie, ENEDIS fera son affaire de tous frais se rapportant auxdits travaux d'installations, d'entretien, de réparation, et de remplacement.

De même ENEDIS engage sa responsabilité pour tout préjudice causé à Plaine Commune Habitat du fait des dommages pouvant être causés à la propriété de l'Office du fait desdits travaux.

Enfin, la convention sera consentie à titre gratuit.

Mamoudou DIARRA demande concernant l'autorisation de servitude à Enedis si le coffret sera fermé.

Philippe CRETAZ répond qu'un coffret extérieur a été installé lors des travaux mais n'a pas pu être raccordé car ERDF n'a jamais retrouvé le câble pour le branchement. L'équipement a donc été installé en intérieur.

Mamoudou DIARRA dit qu'il s'agit d'un équipement haute tension et que son installation en intérieur pose problème.

Philippe CRETAZ répond qu'en ville il n'y a que de la basse tension et que le coffret est fermé pour en sécuriser l'accès.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur Général à signer la convention de servitude afférente à l'octroi d'un droit de passage permettant d'accéder aux coffrets électriques des immeubles situés au 1/6 Place des Pianos à Saint Denis et le droit de réaliser les travaux sur les canalisations du réseau de distribution d'électricité, au profit de la société ENEDIS. La convention de servitude est conclue à titre gracieux.

Adrien DELACROIX demande ce qu'il en est de l'occupation du parking de Pleyel.

Sébastien LONGIN répond que le parking est utilisé de manière illégitime pour des motifs qui ne relèvent pas du stationnement mais clairement pour des enjeux de trafics. Le parking en copropriété est condamné aux trois quart. La part ouverte concerne un propriétaire qui a une bergerie de 40 à 50 places. Une étude a été réalisée pour que la gestion du parking soit confiée à un opérateur spécialisée, type Indigo. Aucun opérateur n'a été trouvé à ce jour, du moins dans un équilibre satisfaisant pour les usagers potentiels. Il est envisagé aujourd'hui de confier l'ensemble des places à Plaine Commune qui pourrait plus facilement le confier en gestion à un opérateur. A ce jour, cette situation reste très problématique. Il est difficile de rouvrir ce parking sans que cela pose un problème de sécurité aux locataires.

Laurent RUSSIER informe que cette question a été évoquée lors de ses visites mi-mandat et qu'il y a une attente forte des locataires.

CONTROLE FINANCIER

- **AUTORISATION DE SIGNER LE CONTRAT DE PRET AUPRES DE LA SOCIETE GENERALE POUR LE FINANCEMENT DU PROGRAMME DE RENOUELEMENTS DE COMPOSANTS 2015 – TRAVAUX ENGAGES EN 2015 ET ACHEVES AU PLUS TARD EN 2016**

1- Contexte général

Ce prêt concerne des opérations d'investissement, afférentes à la réfection des parkings, à la modernisation des ascenseurs et à d'autres améliorations (remplacement menuiseries, chaudières, étanchéité, création de colonnes enterrées, ravalement, etc.) initiés en 2015 et livrés au plus tard en 2016, réparties sur l'ensemble du parc de l'Office.

Contrairement aux années précédentes, l'Office a décidé, à compter de 2017 de financer l'ensemble des dépenses à hauteur de 90 % par emprunt et de limiter ainsi la mobilisation de fonds propres sur ces programmes.

Pour financer des travaux engagés en 2015 et achevés en 2016 l'Office entend mobiliser un prêt de 8 214 k€. Cet emprunt couvrira la réfection de plusieurs parkings à hauteur de 229 k€, la mise aux normes des ascenseurs à hauteur de 1 002 k€ et le renouvellement d'autres composants pour 6 983 k€.

2- Liste des dépenses à financer

Renouvellement des composants 2015* <u>réalisé</u>		
Corps d'état	Durée d'amort.	Dépenses à financer
Agencement intérieur	15 ans	41 918,97 €
Aménagement extérieur	15 ans	121 048,42 €

Aménagement intérieur	20 ans	1 239 034,17 €
Electricité	25 ans	534 616,66 €
Etanchéité	15 ans	1 275 284,46 €
Menuiseries	25 ans	538 416,31 €
Plomberie	30 ans	928 564,18 €
Ravalement	15 ans	618 892,25 €
Structure	60 ans	1 388 146,62 €
Tri sélectif	15 ans	297 065,79 €
Ascenseur	15 ans	1 002 582,18 €
Parking	15 ans	228 733,93 €
Total		8 214 303,94 €

3- Caractéristiques financières du prêt sollicité

La Société Générale demande avant la mobilisation des fonds, la délivrance d'une délibération du Bureau approuvant les caractéristiques financières du prêt de 8 214 000 €, sur la base de l'offre de financement signée le 20 octobre 2017, à savoir :

<p><u>Selon la confirmation de consolidation à « Taux Fixe de Marché »</u></p> <p><u>au sein d'un nouveau contrat « Taux Fixe de Marché »</u></p> <p>signée le 20/10/2017</p>	
Montant du prêt	8 214 000,00 €
Durée du prêt	20 ans
Date de départ	01/12/2017
Maturité	01/12/2037
Taux fixe	1.51 %
Taux effectif Global	Compte tenu du taux d'intérêt fixe mentionné ci-dessus, le taux effectif global ressort à 1.53% proportionnel au taux trimestriel de 0.3827%
Amortissement	Trimestriel - Progressif
Périodicité	Trimestriel
Base de calcul	Exact/360
Frais de dossier	0

Soulte de rupture des conditions financières	L'Emprunteur devra régler à la SG une soulte de rupture des conditions financières correspondant aux coûts de dénouement , pertes et frais supportés ou réputés supportés par la SG résultant notamment de l'absence de décaissement, du non-respect des paramètres d'application du taux tels que figurant dans la confirmation, de la modification des dates et des montants de remboursement prévus, de l'exigibilité anticipées du Prêt, du remboursement anticipé du Prêt ou encore de la survenance de tout cas de résiliation du Prêt. Dans l'hypothèse où la soulte de dénouement de rupture des conditions financières constituerait un gain net pour la SG, ledit gain sera reversé par la SG à l'Emprunteur.
Garantie à 100% par	EPT PLAINE COMMUNE

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le directeur général Monsieur LONGIN Sébastien à signer le contrat de prêt pour le financement du programme de renouvellement de composants – Travaux engagés en 2015 et achevés au plus tard en 2016. Etendue des pouvoirs du signataire. Le représentant légal de l'emprunteur est autorisé à signer l'ensemble de la documentation contractuelle relative au contrat de prêt décrit ci-dessus à intervenir avec la Société Générale, et est habilité à procéder ultérieurement, sans autre délibération et à son initiative, aux diverses opérations prévues dans le contrat de prêt et reçoit tous pouvoirs à cet effet.

- **AUTORISATION DE SIGNER LE CONTRAT DE « PRET DE HAUT DE BILAN BONIFIE CAISSE DES DEPOTS – ACTION LOGEMENT » millésime 2017 AUPRES DE LA CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS POUR LE FINANCEMENT DES PROGRAMMES DE REHABILITATION.**

4- Contexte général

Dans le cadre du dispositif de prêt de haut de bilan bonifié Caisse des Dépôts – Action Logement (PHBB), doté au plan national de 2Md€, la Caisse des Dépôts et Action Logement ont retenu, en lien avec les pouvoirs publics et les autres partenaires, des règles d'attribution communes à l'ensemble des opérateurs. La priorité a ainsi été donnée à l'accélération des investissements de rénovation thermique sur la période 2016-2018.

En application de ces règles et après examen approfondi du prévisionnel réalisé en collaboration avec Fédération des OPH au 1^{er} trimestre et en considération de la prolongation jusqu'en 2020 du protocole CGLLS sans aide supplémentaire pour achever les opérations prévue au PNRU de La Courneuve, une enveloppe maximale de PHBB de 10 000 000 € nous a été réservée.

La bonification apportée à ce prêt, pour moitié par la Caisse des dépôts et pour moitié par Action Logement, nous permet de disposer d'un taux zéro avec différé d'amortissement de 20 ans. Ces caractéristiques financières, proches des instruments de quasi-fonds propres, nous permettent de mettre en œuvre notre plan stratégique en privilégiant les investissements en faveur de la transition écologique et énergétique.

L'octroi du prêt Haut de bilan comporte ainsi plusieurs effets positifs :

- il desserre la contrainte à court terme sur les fonds propres ce qui permet d'accélérer et d'accroître le niveau des opérations de réhabilitation ;
- il améliore l'équilibre financier des opérations et conforte l'autofinancement de l'Office ;
- il permet de mener un programme ambitieux de réhabilitation du parc ancien réduisant les risques locatifs ;
- il améliore l'attractivité du parc diminuant ainsi le taux de vacance,

et abaisse le niveau des charges locatives des locataires limitant le risque d'impayé.

5- Mise en œuvre de la convention de mise à disposition du PHBB signée le 28 juin 2017

Le prêt dit «PHBB» de **10 000 000 Euros** souscrit auprès de la CDC permettra donc une accélération sensible des réhabilitations thermiques (+1521 logements) sur la période 2016/2018. Il est appuyé sur **3 opérations de réhabilitation**, sur la commune de Saint-Denis (93200), à savoir :

- La Courtille 447 logts
- Barbusse 425 logts
- Floréal 649 logts

Soit total : 1 521 logts

Le cadencement prévu des fonds se décline comme suit :

1^{er} prêt sollicité en 2017 **2 939 000,00 €**

Opération lancée en 2016

La Courtille SD (447 logts)

2^{ème} prêt sollicité en 2018 **7 061 000,00 €**

Opération lancée en 2017

Floréal (649 logts) -- Barbusse SD (425 logts)

6- Caractéristiques financières du prêt sollicité millésime 2017

La Caisse des Dépôts et Consignations demande avant la mobilisation des fonds, la délivrance d'une délibération du Bureau approuvant les caractéristiques financières, énoncées ci-dessous, du prêt de 2 939 000 €, à savoir :

Caractéristiques de la proposition	Prêt PHBB CDC-Action Logement
Montant du prêt millésime 2017	2 939 000 €
Durée totale	40 ans
avec 1^{ère} période	20 ans
- Durée de la phase du différé d'amortissement puis 2^{ème} période	20 ans
- Durée de la phase d'amortissement	
Périodicité des échéances	Annuel
Index	
1^{ère} période	
Durée de la phase du différé d'amortissement	Taux fixe
2^{ème} période	
Durée de la phase d'amortissement	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	

1ère période	Taux fixe de 0 %
Durée de la phase du différé d'amortissement	
2ème période	
Durée de la phase d'amortissement	- Taux du Livret A en vigueur à la date du premier jour de la seconde période + 0,60 %. - Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0 %
Profil d'amortissement pour la 2ème période d'amortissement	Amortissement prioritaire avec échéance déduite
Modalité de révision pour la 2ème période d'amortissement	Simple révisabilité
Taux de progressivité des échéances pour la 2ème période d'amortissement	0 %

Laurent RUSSIER estime que ce dispositif est un plus qui permet de développer nos investissements. C'est une logique inverse de celles présentées comme des « contreparties » aux mesures du projet de loi de finances.

Tangi LE ROUX rappelle que les prêts hauts de bilan bonifiés permettent de réaliser des réhabilitations thermiques non prévues initialement au Plan Stratégique de Patrimoine.

Gilles HENIQUE concernant la souscription d'un prêt auprès de la Société Générale souhaiterait des précisions sur le versement d'une soulte de rupture.

Sébastien LONGIN répond que, de manière générale, nous avons obtenu des prêts à des conditions très favorables, toutefois, nous n'avons pas de garanties qu'à l'avenir nous y ayons encore accès au vu du risque que pourrait désormais représenter les bailleurs sociaux aux yeux des banques. Dans le Plan Logement, il est prévu des PHBB mais, à cette date, ces outils ne sont pas encore financés et il semblerait qu'ils puissent ne pas être accessibles aux organismes en CGLLS, c'est en tous cas ce qu'il ressort des informations mises en avant par le Député F Jolivet dans son rapport spécial sur les crédits logement.

Tangi LE ROUX confirme que sur la soulte il s'agit d'une disposition très classique de versement en cas de remboursement anticipé ou de modifications des conditions.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le directeur général à signer le contrat de Prêt de Haut de Bilan Bonifié millésime 2017, d'un montant de 2 939 000,00 €.

- **AUTORISATION DE SIGNER LE CONTRAT DE « PRET TRANSFERT DE PATRIMOINE » AUPRES DE LACAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATIONS POUR LE FINANCEMENT DE L'ACQUISITION DU PATRIMOINE DE L'OPIEVOY.**

Contexte général

Le 18 mai 2017 les membres du bureau ont autorisé l'acquisition du patrimoine de l'OPIEVOY situé sur les communes de La Courneuve, Saint-Denis, Stains et Villetaneuse.

Besoin de financement

Conformément au rapport et au plan de financement présentés en mai 2017, une demande de Prêt Transfert de Patrimoine (PTP) a été formulée auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations pour un montant de 17 744 670 € (dont 9 983 756 € au titre de la soulte à financer et 7 760 914 € au titre des prêts à réaménager).

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 du prêt, présentées ci-après, représentant un montant global de 17 744 670,00 € :

Accord de principe n° U057896 du 27 septembre 2017	
<u>Caractéristiques de la ligne du prêt</u>	PTP
Montant de la Ligne du Prêt	17 744 670 €
Commission d'instruction	10 640 €
Durée de la période	Annuelle
Taux de période	1.22 %
TEG	1.22 %
Durée du prêt	40 ans
Index	Livret A
Marge fixe sur l'index	0,47 %
Taux d'intérêt ⁽¹⁾	Livret A + 0,47 %
Périodicité	Annuelle
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 %

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le directeur général à signer le contrat de Prêt Transfert de Patrimoine (PTP) pour le financement de l'acquisition du patrimoine de l'OPIEVOY, d'un montant de 17 744 670,00 €.

DEPARTEMENT PATRIMOINE ET DEVELOPPEMENT
DEVELOPPEMENT

➤ **MODIFICATION DU PLAN DE FINANCEMENT de la VEFA de 25 logements et d'un local d'activité situé chemin du Cornillon à Saint-Denis**

Cette opération en VEFA a fait l'objet d'un lancement de programme au bureau du 8 décembre 2016.

Rappel des caractéristiques de l'opération :

Dans le cadre de la mixité programmatique, une cage d'escalier comportant 25 logements locatifs sociaux a été proposée en VEFA à Plaine Commune Habitat (cage D sur le plan) au sein d'une opération immobilière de 152 logements environ et 3 locaux d'activités menée par Beryl Investissement.

Elle est située sur une parcelle située chemin du Cornillon, rue Francisco Asensi et rue Henri Murger, à 200 m de la station du RER B « La Plaine Stade de France ».

Le projet d'ensemble a été travaillé afin d'avoir une grande indépendance entre les deux copropriétés (cages A, B et C et cages E et F) d'une part et la cage de logements sociaux (cage D) d'autre part. Seule une rampe de parking commune dessert trois poches de parkings indépendants.

Le programme de logements sociaux se compose d'un bâtiment dont les hauteurs varient entre le R+8 et R+9 comportant 25 logements. Il bénéficiera d'une certification NF Habitat HQE et respectera les exigences de la RT 2012 – 10 %. Par ailleurs, 30 % de la production eau chaude sanitaire sera produite par une énergie renouvelable.

Le programme comportera 5% de logements adaptés PMR.

Modification de la programmation :

L'opération a été approuvée sur la base de 17 PLUS et 8 PLAI.

Or l'opération se situe en QPV, zone orange. Ainsi, l'Etat, pour délivrer un agrément, a demandé l'introduction d'un pourcentage de PLS, dans le cadre de la cartographie des QPV établissant les zones de dérogations des opérations en PLUS PLAI.

Suite à divers échanges entre Plaine Commune, la DRIHL, Plaine Commune Habitat et BâtiPlaine, il est proposé de transformer 5 PLUS en PLS.

Cette modification impacte la répartition typologique comme suit :

	T1	T2	T3	T4	Total
PLAI	1	2	3	2	8
PLUS			6	6	17
PLS		4	1		
Totaux	1	6	10	8	25
En %	4%	24%	40%	32%	100%
Surfaces moyennes	30 m ²	43 m ²	67 m ²	85 m ²	65 m ²

Les surfaces restent inchangées soit : **1 636** m² SH pour les logements et de **82** m² pour le local d'activité.

Prix de revient et financement prévisionnel actualisés :

Le prix de revient prévisionnel total de cette opération s'élève à environ **4 562 992 € HT** soit **4 807 408 € TTC** (TVA 5,5% pour les logements).

Le prix de revient et le plan de financement envisagés sont les suivants :

	PLUS-PLAI-PLS - activité	
Foncier :	1 201 852 €	25,0%
Travaux :	3 220 963 €	67,0%
Honoraires et divers :	384 593 €	8,0%
TOTAL	4 807 408 €	100,0%

Etat	300 969 €	6,3%
Région	0 €	0%
Agglomération	200 000 €	4,2%
Total subventions	500 969 €	10,4%
CDC	3 119 654 €	64,9%
Prêt Action Logement	890 000 €	18,5%
Total prêts	4 009 654 €	83,4%
Fonds propres	296 785 €	6,2%
TOTAL	4 807 408 €	100%

Les loyers

Au regard des surfaces un peu grandes sur les T3 et T4 (cf. moyennes indiquées dans le tableau récapitulatif), un plafonnement des loyers a été appliqué sur les 25 logements :

- PLUS : 7,32€/m² taux loyer pondéré (valeur 2017),
- PLAI : 6,78€/m² taux loyer pondéré (valeur 2017).
- PLS : 9,50€/m² loyer **minoré**
- Activité : 150€/m²/an

Planning :

Dépôt du PC : Décembre 2016

Signature du contrat de réservation : 20/10/2016

Signature de l'acte de VEFA : janvier 2018

OS : janvier 2018

Livraison : juin 2019

Mamoudou DIARRA demande s'il y a un parking.

Phillippe CRETAZ répond qu'il a y un parking doté de 11 places avec une rampe commune avec la copropriété.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent et approuvent le plan de financement prévisionnel pour cette opération, afin de permettre de bénéficier d'un agrément 2017.

Laurent RUSSIER annonce que le point relatif à l'opération des tartres est reporté à une séance ultérieure.

- **Modification du financement du programme de l'opération Fort de l'Est – lot C5 / chemin de Crèvecœur à Saint-Denis – montage mixte Droit commun / NPNRU**

Cette opération a fait l'objet d'un lancement de programme en bureau du 16 juin 2016.

Rappel des caractéristiques du site :

Le fort de l'Est se situe à Saint-Denis à proximité immédiate de l'autoroute du Nord A1 et du tramway T1.

La frange Est du fort, correspondant à la zone historique du « glacis » et jouxtant la ville de La Courneuve est l'objet d'une cession foncière avec décote entre l'Etat et Immobilière 3F, en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement et construction d'un ensemble de logements.

Une étude de capacité en fonction d'un projet urbain cohérent a été réalisée par Atelier 2/3/4, structurant l'aménagement en 6 lots dits C1 à C6. L'aménagement est réalisé par BâtiPlaine pour le compte d'Immobilière 3F.

Le lot dévolu à Plaine Commune Habitat est le lot C5 situé au Sud-est du fort, à proximité immédiate des jardins ouvriers longeant la rue du maréchal Lyautey.

Les anciens bâtiments d'habitation de la gendarmerie qui occupent le terrain seront démolis au 1^{er} trimestre 2018. Le terrain sera cédé libre de toute occupation à Plaine Commune Habitat.

Le projet en phase AVP :

Le concours de maîtrise d'œuvre a été lancé en février 2017, et a abouti en juin sur le choix du projet de l'agence LLTR.

Le projet retenu respecte la programmation initiale à savoir 70 logements familiaux, avec un parking de 40 places sur un niveau de sous-sol.

La crèche initialement programmée a été remplacée par un local à vocation associative ou commerciale de 204 m². La destination de cet espace est en cours de définition avec Plaine Commune, en lien avec le parc à réaliser à l'arrière des différentes résidences. L'hypothèse d'une transformation en logements, sous réserve d'un réaménagement de l'ensemble du RDC, reste une option envisageable.

Le programme est organisé en 3 bâtiments et 4 cages d'escalier, étagés de R+8 (pour le bâtiment d'angle Crèvecœur-Maréchal Lyautey) à R+5 (façades sur rues) et R+3 (bâtiment en cœur d'îlot, qui sera sans ascenseur).

D'importantes surfaces d'espaces verts participeront à la qualité du projet, conçues dans le cadre d'un projet paysager global sur tout le glacis du fort de l'Est.

En phase AVP, et après prise en compte des attendus du jury en phase Esquisse, les typologies et surfaces prévisionnelles sont les suivantes :

type	T1	T2	T3	T4	T5	
nb	0	23	25	11	11	70
	0%	34%	36%	16%	16%	
SHA moyenne		47,60 m²	63,28 m²	80,47 m²	94,05 m²	4596,60 m²
SDP TOTALE		1226 m²	1772 m²	991 m²	1159m²	5148 m²

L'opération sera labellisée NF Habitat HQE RT-10%.

Une mise au point sur les matériaux de façade est prévue courant novembre avec l'Atelier 2/3/4 et l'atelier Du Pont (maître d'œuvre du lot C3) afin de mettre au point les éléments de cohérence architecturale.

Prix de revient de l'opération :

Le prix de revient a été actualisé en fonction de l'avancement du projet de conception. Ainsi, la charge foncière a été mise à jour en prenant en compte les surfaces SDP de l'AVP.

Conformément au bilan d'aménagement et du protocole de cession Etat / I3F, les montants sont respectivement de 170 €/m² SDP pour le PLAI et de 240 €/m² SDP pour le PLUS. La charge foncière totale s'élève à 1 135 277 € HT.

Le coût travaux est de 1650 €/m² SHA.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération s'élève à **11 629 001 € HT** soit **12 257 814 € TTC**.

Les loyers

Les loyers prévisionnels s'établissent à

- PLUS 7,42 €/m²SU (valeur 2017)
- PLAI 6,56 €/m²SU (valeur 2017)
- Local associatif ou commercial : 100€/m²SU/an

Modalités de financement mixte Droit commun / NPNRU

L'opération étant située hors Quartier Prioritaire de la Ville, elle constituait une opportunité intéressante de reconstitution de l'offre de logements sociaux dans une perspective de démolition en NPNRU, notamment dans le cadre du PRU de Franc Moisin.

Malgré l'absence à ce jour de validation d'un plan guide du projet urbain mais au regard des enjeux sur ce quartier, il est proposé de flécher cette opération en NPNRU et de l'inscrire en pré-conventionnement au sein de la clause de revoyure du protocole de préfiguration qui sera soumis à l'ANRU d'ici la fin de l'année 2017.

Afin de concilier les règles du nouveau règlement de l'ANRU, les ambitions de mixité sociale du programme, et la préservation des fonds propres de l'office, il est proposé un montage mixte de cette opération en 50% en droit commun et 50% en NPNRU.

Les 30% de logements PLAI sont inscrits dans la tranche NPNRU.

Le plan de financement prévisionnel de l'ensemble de l'opération est le suivant:

Cout foncier	1 955 537 €	16%
Coût travaux	8 682 323 €	71%
Honoraires divers	1 619 955 €	13%
Total	12 257 814 €	100,0%

Etat ou ANRU	467 820 €	3,8%
Région :		
Agglomération :	700 000 €	5,7%
Total subventions	1 167 820 €	9,5%
CDC :	7 874 032 €	64,2%
Action Logement :	2 389 800 €	19,5%
Autres prêts :	556 038 €	4,5%
Total prêts	10 819 869 €	88,3%
Total fonds propres	270 125 €	2,2%

Jaklin PAVILLA demande pour le montage si un accord préalable du NPNRU a été obtenu.

Sébastien LONGIN répond que l'ANRU pré-autorise la réalisation de l'opération : dans la perspective d'une éventuelle démolition de Franc Moisin, l'ANRU nous autorise à anticiper la reconstitution de l'offre.

L'opération et le montage sont proposés sur la base de notre contexte actuel de financement or le projet de loi de finances a deux conséquences, à savoir : d'une part nous ne disposerons de trois fois moins d'argent pour investir et, d'autre part, chaque construction coûtera deux à trois fois plus de fonds propres car le rendement locatif de chaque immeuble va chuter d'environ 10%.

Adrien DELACROIX demande, si le Bureau serait à nouveau saisi au cas où le local commercial ne devait finalement pas se faire sur ce programme.

Corinne CADAYS-DELHOME rappelle qu'un centre commercial est situé à 100 mètres.

Laurent RUSSIER répond qu'il faut être attentif mais qu'il faut aussi qu'un commerçant veuille venir, ceci est encore à l'état de réflexion.

Philippe CRETAZ souligne que la façade ne donne pas sur la rue et qu'il y a un manque de visibilité.

Adrien DELACROIX se demande pour quelle raison la crèche a été abandonnée ? S'agissait-il d'une crèche municipale ou d'un équipement privé ?

Laurent RUSSIER répond que ce n'était pas une crèche municipale car les besoins les plus prégnants étaient ailleurs.

Sébastien LONGIN dit qu'aujourd'hui nous sommes en attente d'un projet associatif qui pourrait se développer sur cet immeuble. Nous nous donnons encore un peu de temps puis, en cas d'échec et donc d'absence d'engagement d'un opérateur, s'offrira à nous la possibilité de créer des logements en pied d'immeuble à la place de l'usage associatif initialement visé.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur Général à signer tout acte relatif à cette opération, à solliciter les subventions et à contracter les prêts relatifs à cette opération et notamment l'acte d'acquisition du terrain, et approuvent le plan de financement prévisionnel suivant :

- **Modification du financement de l'opération Fort de l'Est Lot C6, route de la Courneuve à Saint-Denis.**

Cette opération a fait l'objet d'un lancement de programme en bureau du 13 octobre 2016.

Rappel des caractéristiques du site :

Le fort de l'Est se situe à Saint-Denis à proximité immédiate de l'autoroute A1 et du tram T1. La frange longeant La Courneuve a été cédée par l'Etat avec un processus de décote.

Une étude de capacité en fonction d'un projet urbain cohérent a été réalisée par Faubourg 2/3/4.

Plaine Commune Habitat a déjà validé le lancement de programme du lot C5, à l'angle des rues Crèveœur et Lyautey.

L'opération sur le Lot C6 s'inscrit dans un projet d'aménagement urbain plus global sur les terrains cessibles de la caserne de gendarmerie mobile du Fort de l'Est à Saint-Denis. Le terrain sur lequel elle s'implante est composé de plusieurs parcelles dont l'une appartenant à la caserne, ainsi que d'une autre appartenant à la DRIEA.

D'une surface totale d'environ 8 068 m², elle se situe à l'est du Fort, le long de la route de la Courneuve.

Programmation en phase consultation des groupements :

Pour mémoire, l'opération est composée de 2 programmes distincts :

- 42 logements familiaux traditionnels,
- 65 petits logements à typologies adaptées avec une quote-part de logements à faibles loyers.

Elle constitue également pour l'office une expérience pilote à 2 niveaux : une réversibilité des logements adaptés et un bas niveau de loyer (PLAI adaptés) pour 7 d'entre dans le cadre d'un appel à projet de l'Etat.

Depuis, le programme a fait l'objet d'ajustement notamment au niveau typologique (recherche de moins de T1 et davantage de T2 et T6), ce qui a fait évoluer les surfaces (de 5224m²SHAB à 5500m² SHAB).

✓ Nouvelle répartition typologique

La typologie prévisionnelle pourrait être la suivante :

- Pour le programme de 42 logements familiaux :

		T1	T2	T3	T4	T5	T6	Total
PLAI	En %	-	10%	12%	5%	2%	2%	31%
	En nbre	-	4	5	2	1	1	13
PLUS	En %	-	19%	24%	19%	7%	0%	69%
	En nbre	-	8	10	8	3	0	29

- Pour le programme de 65 logements adaptés :

		T1	T2	T3	Total
PLAI (dont minorés)	En %	5%	23%	1%	29%
	En nbre	3	15	1	19
PLUS	En %	11%	55%	5%	71%
	En nbre	7	36	3	46

➤ Les T1 ont été supprimés sur le programme familial et leur nombre réduit sur l'adapté. La programmation en locaux communs n'a pas évolué depuis le lancement de l'opération, et sera affiné en fonction des propositions des groupements.

La consultation en conception réalisation a été lancée fin 2016, cinq groupements ont été retenus à l'issue d'un premier jury au 1^{er} trimestre 2017. Le dossier de consultation leur sera transmis prochainement en vue d'une remise d'une offre en janvier 2018.

Prix de revient prévisionnel de l'opération :

La charge foncière moyenne pris en compte dans le bilan général d'aménagement ressort à 220€/m² SDP, correspondant à la ventilation des charges foncières décotées entre PLUS et PLAI à l'acte de cession de terrain par l'Etat (170 €/m²SDP PLAI ; 240 €/m²SDP PLUS).

Le terrain est prévu démolit et dépollué avant l'acquisition.

Le prix de revient prévisionnel de l'opération s'élève à environ :

- Pour les 42 logements familiaux : **6 850 842 € HT** soit **7 227 638 € TTC** (TVA 5,5% pour LLS). La surface habitable prévisionnelle est d'environ **2 724 m²** (2 829 m² SU).
- Pour les petites typologies adaptées : **6 640 539 € HT** soit **7 005 769 € TTC** (TVA 5,5% pour LLS). La surface habitable prévisionnelle est d'environ **2 632 m²** (2 697 m² SU).

Modalités de financement mixte Droit commun / NPNRU

L'opération étant située hors Quartier Prioritaire de la Ville, elle constituait, à l'instar du C5 situé sur la même opération d'aménagement, une opportunité intéressante de reconstitution de l'offre de logements sociaux dans une perspective de démolition en NPNRU, notamment dans le cadre du PRU de Franc Moisin.

Malgré l'absence à ce jour de validation d'un plan guide du projet urbain mais au regard des enjeux sur ce quartier, il est proposé de flécher cette opération en NPNRU et de l'inscrire en pré-conventionnement au sein de la clause de revoyure du protocole de préfiguration qui sera soumis à l'ANRU d'ici la fin de l'année 2017.

Afin de concilier les règles du nouveau règlement de l'ANRU, les ambitions de mixité sociale du programme, et la préservation des fonds propres de l'office, il est proposé un montage mixte de cette opération en 50% en droit commun et 50% en NPNRU.

Le plan de financement prévisionnel serait le suivant :

Pour les 42 logements familiaux :

Foncier :	1 097 382 €	15,2%
Travaux :	5 101 792 €	70,6%
Honoraires et divers :	1 028 463 €	14,2%
Total dépenses de l'opération :	7 227 638 €	100,0%

Etat/ANRU	273 253 €	3,8%
Région :	0,0%	0,0%
Agglomération :	420 000 €	5,8%
Action Logement :	0 €	0,0%
Total subventions opération :	693 253 €	13,3%

CDC :	4 273 512 €	59,1%
Action Logement :	1 473 800 €	20,4%
Autres prêts :	180 000 €	2,5%
Total prêts opération :	5 927 312 €	82,0%

Total fonds propres opération :	607 073 €	8,4%
--	------------------	-------------

Pour les petites typologies adaptées (65 logements environ) :

Foncier :	944 609 €	13,5%
Travaux :	5 041 730 €	71,9%
Honoraires et divers :	1 019 429 €	14,6%
Total dépenses de l'opération :	7 005 769 €	100,0%

Etat/ANRU	347 892 €	5,0%
Région :	0 €	0,0%
Agglomération :	650 000 €	9,3%
Action Logement :	0 €	0,0%
Autres subventions :	0 €	0,0%
Total subventions opération :	997 892 €	14,2%

CDC :	2 949 587 €	42,12%
Action Logement :	2 260 000 €	32,3%
Autres prêts :	300 000 €	4,3%
Total prêts opération :	5 509 587 €	78,6%

Total fonds propres opération :	498 290 €	7,1%
--	------------------	-------------

Les loyers

Pour les 42 logements familiaux, les loyers prévisionnels s'établissent à

- PLUS 7,71 €/m²SU (valeur 2017),
- PLAI 6,86 €/m²SU (valeur 2017).

Pour les petites typologies adaptées, les loyers prévisionnels s'établissent à :

- PLUS 8,81 €/m²SU (valeur 2017),
- PLAI 7,83 €/m²SU (valeur 2017),
- PLAI « adapté » 6,26 €/m²SU (valeur 2017)
- d'approuver le plan de financement prévisionnel pour cette l'opération,
- d'autoriser le directeur à signer tout acte relatif à cette construction dont l'acte d'acquisition du terrain.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent le plan de financement prévisionnel et autorisent le Directeur Général à signer tout acte relatif à cette opération, dont acquisition des parcelles d'assises ci-dessous référencées :

Section	N°	Lieudit	Surface
AX	4	2 RTE DE LA COURNEUVE	00 ha 03 a 55 ca
AX	5	2 RTE DE LA COURNEUVE	00 ha 03 a 53 ca
AX	6	2 RTE DE LA COURNEUVE	00 ha 03 a 48 ca
AX	15	18 RTE DE LA COURNEUVE	00 ha 41 a 34 ca
AX	19	2 RTE DE LA COURNEUVE	00 ha 01 a 58 ca
AX	28	2 RTE DE LA COURNEUVE	00 ha 27 a 20 ca

RENOUVELLEMENT URBAIN

- **Approbation du projet de charte de relogement partenariale de l'immeuble Robespierre dans le cadre du projet de renouvellement urbain de La Courneuve**

Contexte

L'opération de démolition de la barre Robespierre, 305 logements, situés dans le quartier Nord des 4000 à La Courneuve a été actée par l'avenant de clôture de la convention du PRU.

Celui-ci a été validé par délibération du bureau du 01/07/2015. A cette occasion, le bureau a approuvé l'opération de démolition.

Une réunion publique a ainsi eu lieu en septembre 2015 pour l'annoncer, suivie d'une enquête sociale. Cette dernière a révélé une population fragile, aux problématiques sociales multiples, et des souhaits de relogements concentrés à 75% sur la commune.

L'office a pour se faire mis à disposition du relogement 70% de son contingent sur le patrimoine existant de la ville et 117 logements neufs répartis sur cinq opérations.

Le relogement des ménages a ainsi débuté courant du 3^{ème} trimestre 2015, et s'établit au 31/10/2017 à :

- 152 logements libérés ;
- 121 ménages relogés ;
- 29 décohabitations réalisées.

Toutefois, au regard des délais de relogement imposé par le calendrier de l'avenant de clôture (3 ans et demi), du nombre de ménages à reloger et des typologies à mobiliser, il a été identifié un déficit de 34 relogements pour clôturer l'opération à fin 2018 avec un besoin fort en T2 et T4.

A l'automne 2016, l'office a alors alerté ses principaux partenaires à savoir l'Etat et la ville sur cette difficulté. Avec leur appui, l'ensemble des acteurs de la ville de la Courneuve ont ainsi été sollicité pour participer au relogement (Action Logement, bailleurs présents sur le territoire de La Courneuve) à hauteur du déficit identifié.

Une charte inter-partenariale de relogement :

De nombreuses discussions ont permis d'aboutir à un engagement en relogement effectif (et non en nombre de propositions) de chacun des partenaires, qui se devait d'être formalisé dans une charte partagée.

Cette dernière, objet du présent rapport, organise le cadre partenarial de mise en œuvre des relogements.

Elle a pour objectifs :

- De fixer les engagements des partenaires sur la mobilisation de leur offre de logements mise à disposition du relogement,
- De définir les dispositifs d'application de la charte et le pilotage de son suivi,

- D'inscrire des garanties de respect du droit au relogement des locataires et de leurs souhaits,
- De permettre le suivi du relogement global et par partenaire.

Cette charte est le résultat d'un an d'échanges entre les principaux partenaires (PCH, Ville de La Courneuve, DRIHL et Action Logement). Chacun d'entre eux a consenti à des efforts, et notamment l'intégration d'une clause de révision à la hausse des engagements selon l'évolution des besoins en relogement.

Certains bailleurs partenaires ont déjà démontré leur volonté de s'inscrire dans la démarche en proposant des logements sans attendre la signature de la charte.

Ainsi, les engagements des différents partenaires, inscrits dans la charte, sont les suivants :

- **Plaine Commune Habitat** s'engage à mettre à disposition du relogement 70 % de son contingent propre sur son patrimoine à La Courneuve, ce qui représente 28 relogements par an.
- La **commune de La Courneuve** s'engage à mettre à disposition du relogement 50 % de son contingent de réservation sur les logements venant à se libérer sur le patrimoine de PCH dans le neuf et l'existant, ce qui représente 11 relogements par an sur le patrimoine existant.
- L'**État** s'engage à mettre à disposition du relogement 50% de son contingent de réservation venant à se libérer sur le patrimoine de PCH sur la ville de La Courneuve dans le neuf et l'existant, ce qui représente 14 relogements par an sur le patrimoine existant.
- Les autres bailleurs présents sur la Ville de la Courneuve et signataires de cette charte se sont engagés à participer au relogement en fonction de l'importance de leur parc de logements sur La Courneuve :
 - **Seine Saint Denis Habitat** réalisera 16 relogements
 - **SA d'HLM Plaine de France** réalisera 3 relogements
 - **France Habitation** réalisera 3 relogements
 - **Toit et Joie** réalisera 3 relogements
 - **Efidis** réalisera 3 relogements
 - **Vilogia** réalisera 1 relogement
 - **I3F** réalisera 5 relogements
- **Action Logement Services** s'engage à accompagner ses partenaires dans le programme de relogement préalable à la démolition de l'immeuble Robespierre.
 Une mobilisation au titre du relogement d'un public non éligible au contingent d'Action Logement Services pourra également être envisagée au cas par cas, en contrepartie d'une compensation sur le territoire de la même commune, sur un logement équivalent à celui remis à disposition pour un tour, ou toute autre contrepartie définie d'un commun accord.

Le projet de charte ci-joint est une version consolidée issue des échanges et amendements des principaux partenaires. Elle a désormais été diffusée à l'ensemble des signataires.

L'office veillera à ce que les modifications qui pourront être sollicitées, ne modifient pas substantiellement le contenu du projet soumis ce jour. Le cas échéant, la charte fera l'objet d'une nouvelle validation en bureau.

Mamoudou DIARRA demande quelles sont les difficultés des familles pour être relogées.

Olivier FADAT répond que ce sont des problématiques de typologie de logement.

Corinne CADAYS-DELHOME se dit contente de voir aboutir cette charte et remercie les services de la ville et de Plaine Commune Habitat. La Courneuve a connu de nombreux relogements et celui-ci se passe bien. Elle observe peu de sollicitations des élus. Cela mériterait tout de même de retravailler avec I3F pour que ce bailleur contribue plus au relogement.

Jean-François LEONTE rappelle que ce dossier, co-piloté par la Direction du Logement et celle du Renouveau Urbain, fait l'objet d'une attention forte pour que les délais de relogement puissent être les plus contraints possibles sans fragiliser pour autant les ménages concernés.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent et approuvent la charte de relogement partenariale et autorisent le Directeur Général à la signer.

Mamoudou DIARRA demande comment pouvoir accéder aux Procès-verbaux des séances du Bureau et du Conseil d'Administration puisque ces derniers ne sont plus affichés comme c'était le cas dans l'ancien siège. La banderole de défense des HLM sera-t-elle récupérée sur les charges des locataires ? Il souhaite savoir ce qui est prévu pour la récupération de la maison des locataires.

Adrien DELACROIX émet l'idée que le procès-verbal pourrait être mis en ligne et les dossiers envoyés par mail.

Sébastien LONGIN répond que des évolutions du site internet sont effectivement envisagées à moyen terme et que, dans un premier temps, l'affichage des PV au siège sera une réponse à activer. Concernant la bâche, il informe que d'autres offices en ont installé, les fonds mobilisés sont très raisonnables et ne portent pas sur les charges locataires. L'installation lumineuse est économe en énergie et un programmeur coupe les lumières en pleine nuit. S'agissant de la Maison des locataires qui est fermée depuis les travaux de réhabilitation, il a été proposé aux associations de représentants des locataires d'entamer une réflexion sur leurs besoins actualisés car cet équipement n'était quasiment pas utilisé. Une seule association a fait part de son souhait d'une réouverture de cet équipement plutôt que de rechercher d'éventuelles autres solutions plus adaptées. Un échange devra donc s'ouvrir à nouveau dans les prochains mois.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne souhaitant demander la parole, le Président lève la séance à 11h00.

LE PRESIDENT



Laurent RUSSIER