

REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE – EGALITE – FRATERNITE
DEPARTEMENT DE LA SEINE SAINT DENIS

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

BUREAU

Séance du 8 juillet 2021

PROCES-VERBAL

L'An deux mil vingt-et-un, le huit juillet à 9h45 précises,

Le Bureau de l'OFFICE PUBLIC D'HABITATION COMMUNAUTAIRE DE PLAINE COMMUNE, dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire des séances, sous la présidence de

M. **Adrien DELACROIX**, président du conseil d'administration de l'OPH Communautaire,

Etaient présents :

Hervé BORIE, Corinne CADAYS-DELHOME, Mamoudou DIARRA,

Etaient excusés :

Oriane FILHOL

Christian PERNOT qui a donné pouvoir à Adrien DELACROIX

Laurent RUSSIER

Participait à la séance :

Jean-François LEONTE, Directeur des Politiques locatives et Sociale

Assistaient à la séance :

Philippe CRETAZ, Directeur du Département du Patrimoine et du Développement

Tangi LE ROUX, Directeur du département des Ressources

Olivier ROUGIER, Directeur de Cabinet

Secrétaire de Séance :

Marine THOIREY, Secrétaire Générale

La séance est ouverte par Adrien DELACROIX à 9h45 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 du 17 juin 2021**

Après mise aux voix, le procès-verbal du bureau du 17 juin 2021 est approuvé à l'unanimité des présents et représentés

➤ **Convention de servitude au profit du Syndicat Mixte des Réseaux d'Energie Calorifique (SMIREC), pour le passage du réseau de chauffage urbain sur l'emprise de l'ensemble immobilier situé au 48, avenue Roger-Salengro à La Courneuve**

I- Contexte

Dans le cadre de la gestion des réseaux de chaleur de La Courneuve et suite à une demande du Conseil Départemental, le Syndicat Mixte des Réseaux d'Energie Calorifique (SMIREC) doit procéder au raccordement du futur centre aquatique Marville au réseau de chaleur de La Courneuve.

Cependant, le réseau de chaleur situé à proximité ne passant que par des emprises appartenant à Plaine Commune Habitat, le SMIREC a alors sollicité Plaine Commune Habitat afin que le futur centre aquatique Marville puisse être desservi à partir du réseau existant situé entre les bâtiments du 2, rue Paul-Verlaine et du 48, avenue Roger-Salengro à La Courneuve, et ce, en passant par les espaces verts situés le long de l'autoroute.

Pour permettre au SMIREC de réaliser ces travaux de raccordement ainsi que tous les travaux indispensables au fonctionnement, à l'entretien et aux réparations du réseau de chauffage urbain, un droit de passage sur la parcelle F n°126 est requis, et notamment sur le réseau de chaleur situé sur une partie du terrain de l'Office constitué de 2 canalisations en DN 150, véhiculant une eau chaude à une température maximale de 90°C.

Les canalisations seront implantées à une profondeur moyenne de 1,5 mètre.

L'emprise des réseaux sera de 1,20 mètre sur 225 mètres.

Une convention de servitude est nécessaire à cet effet et nécessite une autorisation du bureau de l'Office.

II- Contenu de la convention

L'Office consent au SMIREC, et aux entreprises qu'il aura mandatées, un droit de passage en tréfonds de la parcelle cadastrée F n°126, autant que pour tous travaux requis pour l'installation du raccordement, le fonctionnement, l'entretien et les réparations dudit réseau.

L'Office s'interdit toutes constructions susceptibles d'endommager les réseaux, et à prévenir le SMIREC ou son successeur, pour tous autres travaux susceptibles de les endommager.

En contrepartie, le SMIREC prend en charge tous travaux nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et aux réparations du réseau urbain susvisé, et à dégager l'Office de toute responsabilité en cas d'usurpations, dégradations ou détériorations causées par quiconque à l'ouvrage en question, ou causés aux tiers par tous travaux de toute nature.

Le SMIREC s'est engagé à remettre en état le site tel qu'il était avant la réalisation des travaux.

Enfin, la convention est conclue à titre gratuit.

Mamoudou DIARRA demande qui vérifie, lorsque des entreprises interviennent, à l'issue des travaux, que tout a été remis en ordre. Sur certains chantiers, les travaux sont finis, des matériaux sont oubliés, des choses ne vont pas... il souhaiterait savoir qui est en charge du contrôle.

Philippe CRETAZ répond que concernant ce chantier, le service maintenance sera en charge du suivi du chantier, étant habituellement en lien avec le SMIREC.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur Général à signer tout acte afférent à l'octroi d'un droit de passage et de droits de réaliser les travaux nécessaires au raccordement sur le réseau de chaleur desservant les 2 rue Paul Verlaine et 48 avenue Roger Salengro à La Courneuve ainsi que tous travaux indispensables au fonctionnement, à l'entretien ou aux réparations du réseau de chauffage urbain, au profit du SMIREC.
La convention de servitude est conclue à titre gratuit.

➤ **Lancement de programme de l'opération de démolition des 156 logements de Franc-Moisin ainsi que des parkings Place Rouge et Lorraine**

Contexte général :

Intégré à la convention ANRU qui sera signée à l'échelle de Saint-Denis, le secteur Franc-Moisin Bel-Air poursuit sa mutation entamée dans les années 90 (avec notamment la démolition du bâtiment B3 en 1993) puis largement poursuivie grâce aux interventions réalisées dans le cadre du premier programme de rénovation urbaine et notamment, pour PCH, la réhabilitation des pieds d'immeubles de plus de 980 logements (halls, création de locaux et logements, isolation et ravalement du rdc et R+1...).

Pour autant, le quartier nécessitait une transformation en profondeur qui a légitimé son inscription au Nouveau Programme de Rénovation Urbaine. Suite à deux ans d'études (urbaines, techniques, enquête résidentielle), dans le cadre du protocole de préfiguration, le dossier a été déposé et validé lors du Comité d'Engagement du 08 octobre 2019 dont pour l'office :

- La démolition de 186 logements et des parkings Place Rouge et Lorraine
- La réhabilitation des 788 logements conservés
- La recréation d'un parking Lorraine en surface le long du B6 /B7
- La restructuration des locaux en rdc du B1

Depuis, le nouveau porteur de projet a souhaité des évolutions apportant certaines modifications au projet à savoir la diminution des démolitions, la densification du quartier, la résidentialisation des îlots et un nouveau dessin de la voirie centrale. Elles se traduisent en outre pour PCH par la conservation de deux cages initialement vouées à la démolition (24 et 26, rue Lorraine), et par conséquent la démolition de seulement 156 logements (au lieu de 186 initialement). La démolition des parkings Place Rouge et Lorraine n'est pas remis en cause.

Le projet urbain validé qui sera soumis au conventionnement fera l'objet d'un rapport en bureau d'ici la fin de l'année, lorsque le plan guide sera abouti.

Programme de l'opération de démolition partielle du B1/B2 et B7 et des parkings Place Rouge et Lorraine :

L'opération de démolition objet du lancement de programme concerne 3 bâtiments R+7 construits entre 1960 et 1970 – les B1, B2 et B7 – qui seront partiellement démolis ainsi que les parkings souterrains Lorraine et Place Rouge.



Schéma général des démolitions – décembre 2020

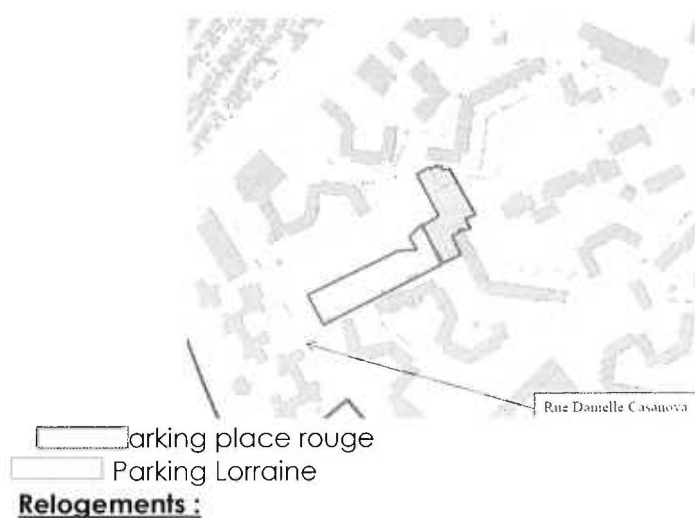
Les adresses des logements concernées par la démolition sont les suivantes :

Adresses		Nombre de logts
85, rue Danielle Casanova,	Bât 1 - hall 7 :	14
10/12, allée Saint-Exupéry	Bât 1 - hall 5 et 6 :	38
18/20 allée Saint-Exupéry,	Bât 1 - hall 1 et 2	28
19/21 allée Saint-Exupéry,	Bât 2 - hall 1 et 2:	45
26, rue de Lorraine	Bât 7 - hall 13:	31
TOTAL		156

La composition de l'immeuble par typologie de logement est la suivante :

- F1 - 18
- F2 - 69
- F3 - 24
- F4 - 42

Les parkings souterrains Place Rouge et Lorraine forment deux entités contigües avec d'une part, le parking Place Rouge composé de 267 places en activité et d'autre part le parking Lorraine qui a été condamné et désamianté depuis 2010.



Suite à la réalisation d'une enquête sociale et à la validation du plan de relogement, la Mous internalisée (mise en place pour la démolition de la barre Robespierre) a engagé la démarche de fiabilisation des souhaits: elle mène des permanences sur rendez-vous dans un local spécialement aménagé pour l'occasion situé au 12, rue de Lorraine. Selon les estimations du plan de relogement, l'intégralité des ménages, y compris les décohabitants, devrait être relogée d'ici mi 2023.

Au démarrage de l'opération, 5 logements étaient déjà vacants. Le nombre de relogements envisagé s'établit désormais à 163 (148 locataires et 15 décohabitations). Ils devraient s'opérer essentiellement sur la ville de Saint Denis.

Au 1^{er} juin 2021, 30 relogements effectifs ont été effectués dont :

- 24 titulaires
- 6 décohabitants

Parmi ces 30 relogements :

- 14 ont été réalisés sur Franc Moisin
- 13 ont été réalisés sur Saint-Denis (hors Franc Moisin)
- 3 ont été réalisés en dehors de Saint-Denis

Sur les 30 relogements, 8 ont été réalisés sur du patrimoine neuf ou réhabilité ou récent de moins de 15 ans.

Etat d'avancement des libérations des logements :

Au total, 31 logements ont été libérés à ce jour :

Adresses	Nombre de logements libérés par cage	Nombre de logements total par cages	% de libération des cages
85, rue Danièle Casanova	3	14	23%
10 allée Saint-Exupéry	2	16	13%
12 allée Saint-Exupéry	2	22	9%
18 allée Saint-Exupéry	2	13	17%
20 allée Saint-Exupéry	1	15	7%
19 allée Saint-Exupéry	5	23	22%
21 allée Saint-Exupéry	8	22	36%
26, rue de Lorraine	8	31	26%
Total	31	156	20%

La Reconstitution de l'offre :

La reconstitution du 1 pour 1 s'opère au travers de la livraison d'opérations en totalité sur Saint Denis :

Opération	PLUS	PLAI	TOTAL	Livraison prévisionnelle
Franc Moisin (emprise pk B2)	20	13	33	Fin 2025
Fort de l'Est - C5	14	21	35	Janvier 2022
Fort de l'Est - C6	21	32	53	En étude
Universeine - JO	27	40	67	2025
Lumières Pleyel	7	11	18	2023

Calendrier opérationnel de la démolition :

L'opération de démolition de Franc Moisin s'intègre dans un cadre plus large d'opération d'aménagement, portée par la SPL Plaine Commune Développement. Ce montage opérationnel a un impact direct sur le calendrier des démolitions.

En effet, l'opération d'aménagement est règlementairement soumise, au vu du volume global des m² développés, à la réalisation d'une étude d'impact environnemental qui est portée par Plaine Commune via son aménageur. Les résultats de cette étude, non lancée à ce jour, sont une condition *sine qua non* à l'obtention de toute autorisation d'urbanisme et par conséquent du permis de démolir. Le lancement de l'étude d'impact étant prévu au dernier trimestre 2021, les autorisations d'urbanisme ne pourront pas être déposées avant la mi-2023.

Par ailleurs, les contraintes liées aux JOP 2024 rendent complexes l'opération de démolition car il est demandé aux maîtres d'ouvrage d'interrompre les chantiers entre avril et novembre 2024 pour des raisons de sécurité.

Ainsi, cette double contrainte calendaire (étude d'impact + contraintes liées aux JOP) ajoutée aux risques réels de squats sur les bâtiments vides, impose un calendrier opérationnel de démolition en plusieurs étapes. Il est ainsi prévu un murage complet à chaque libération de cage d'escalier. Dès la libération de la totalité des cages à démolir sur le bâtiment, il sera demandé à l'entreprise désignée de procéder au curage et si possible, sans s'interrompre, à la démolition du bâtiment. Au cas où la démolition ne pourrait être achevée avant l'interruption des travaux liée aux JOP, alors, seul le curage sera réalisé.

⇒ Synthèse du calendrier opérationnel :

- Lancement de programme : **bureau 8 juillet 2021**
- Etudes Moe :
 - Etude techniques – réseaux : T3 2021 – T4 2021
 - Etude Démolition / MU : T4 2021- T2-2022
- OS démolition avec 2 tranches :
 - Déconstruction : mi 2023 (en fonction des libérations des bâtiments)
 - Démolition : novembre 2023

Bilan financier :

Bilan des coûts	HT
Coûts Patrimoniaux	801 502
Coûts accompagnement	987 600
Coûts techniques (logements + parkings)	7 480 060
Total prix de revient	9 269 162
Coordinateur MOUS	140 402
Total cout d'opération (démolitions + vacance + charges d'exploitations + MOUS)	9 409 564
pertes d'exploitation	1 181 984

Le prix de revient de l'opération de démolition s'élève à 9 409 564 € HT (hors pertes d'exploitation) comprenant :

- **Les coûts patrimoniaux** correspondant aux **capitaux restants dus et aux indemnités de remboursement anticipé.**
- **Les coûts d'accompagnement** correspondant aux **frais directement liés aux relogements**
- **Les coûts techniques** correspondant aux coûts liés directement aux **travaux de démolition** (honoraires, réseaux, frais d'études etc...)

- **Le salaire du coordonnateur de la MOUS proratisé sur l'opération** (pour le besoin de ce lancement de programme).

Les pertes d'exploitations représentent 1 181 984€ TTC.

Plan de financement :

	Coût	ANRU	Valorisation foncière	Fonds propres
1. Coût démolition	9 269 163	8 498 222	587 440	183 501
2. MOUS	140 402	70 201		70 201
3. Pertes d'exploitation	1 181 984	1 181 984		

Les fonds propres nécessaires au financement de l'opération sont ainsi de **253 702€** (hors pertes d'exploitations).

Les subventions attendues de l'ANRU en financement de cette démolition s'élève globalement à **9 750 407 € répartis comme suit :**

- **8 498 222 € - subvention démolition** (soit 100% du déficit)
- **70 201€- subvention d'ingénierie** (soit 50% du salaire du coordonnateur de la MOUS)
- **1 181 984€ - indemnités pour pertes d'exploitation** (soit 100% des pertes d'exploitation)

Adrien DELACROIX informe avoir signé la veille la charte en faveur de l'économie circulaire et du métabolisme urbain de Plaine Commune. Il y aura un travail important de réemploi des matériaux, actuellement en cours et qui mériterait d'être présenté. Le réemploi de matériaux a été intégré de manière importante dans le programme NPNRU de Franc-Moisin mais cet enjeu est pris en compte progressivement dans nos marchés de travaux et constructions neuves, à l'instar de l'immeuble neuf construit par Plaine Commune Habitat à Confluence. Il s'agit de créer une dynamique autour du réemploi de matériaux pour la construction, le mobilier urbain mais également le réemploi de béton pour réaliser des terrassements. Plusieurs projets sont en cours et répondent aux engagements pris en faveur de la transition écologique.

Mamoudou DIARRA rappelle demander à chaque fois quel est l'impact écologique et financier sur ce projet sans avoir de réponse. L'option 1, à savoir démolir, a été retenue, mais il ne connaît pas une personne qui circule en voiture sans roue de secours ; il aurait été bien de faire un plan sur la démolition de Franc-Moisin avec l'impact écologique et financier, ainsi que sur l'option réhabilitation. Lors de la démolition, il est prévu de détruire le parking situé sur ce quartier, le stationnement étant un vrai problème, quelle solution sera apportée aux habitants ? Il y a déjà les inondations..., en détruisant le parking, il y aura davantage de problèmes sur cette question. Nous sommes en période de crise du logement, il est difficile pour les familles de trouver des grands logements, 42 grands logements seront détruits. Cela signifie qu'il y aura des grands logements en moins pour les familles. Le taux de rotation est bas. Il se demande pourquoi il n'y a pas eu de comparaison entre un plan en faveur de la démolition et en faveur de la réhabilitation pour pouvoir comparer et se projeter. Sur les projets ANRU, il n'y a qu'une option A, jamais d'option B. On dit que l'on nous entend, sans nous entendre. Ainsi, ce sont toujours des programmes de démolition sur l'ANRU. Il n'a pas vu de programme ANRU avec de la réhabilitation.

Corinne CADAYS-DELHOME confirme qu'à La Courneuve, sur les 4000 nord, des opérations de réhabilitation ont été réalisées dans le cadre de l'ANRU.

Mamoudou DIARRA reprend en indiquant que cela n'est pas le cas à Saint-Denis. Il demande qu'à l'avenir, les deux propositions soient faites pour les comparer. Alors, il pourra être dit si le programme ANRU est plus avantageux que celui de la réhabilitation. Pendant la période des jeux olympiques, pour l'image de Saint-Denis le chantier sera arrêté en façade, seuls les travaux en intérieur seront réalisés. Il souhaite savoir combien de temps

va durer le chantier, il a entendu parler de 7 ans mais sur les Francs-Moisins, c'est déjà le deuxième programme ANRU. Cela veut dire qu'il y en a au moins pour une dizaine d'années.

Adrien DELACROIX répond qu'il n'est pas utile de poser les mêmes questions à chaque bureau, les réponses apportées resteront les mêmes. Les programmes de renouvellement urbain ne sont pas réalisés par les bailleurs, mais sont portés par Plaine Commune, travaillés avec les villes. Le projet de Franc-Moisin a été déposé, concerté. Comme dans de nombreux projets, il n'est pas toujours possible de rassembler l'unanimité, des ajustements ont été faits, impactant Plaine Commune Habitat, il y aura d'ailleurs un peu moins de démolitions, notamment sur le bâtiment 7. Cependant, le projet NPNRU ne va pas changer dans les prochaines années. C'est un projet en cours de stabilisation, une réunion de concertation a eu lieu il y a quelques jours pour présenter les évolutions ainsi que ce qui pourrait encore évoluer. Le projet est, à ce stade, concernant les deux bailleurs, Logirep et Plaine Commune Habitat, stabilisé, à savoir : un projet de réhabilitation, de démolition partielle et de reconstruction assuré potentiellement par d'autres.

Les projets NPNRU prennent du temps, non seulement car ils nécessitent d'organiser la concertation, mais il s'agit aussi de projets ambitieux qui ne se limitent pas à la seule construction de 50 logements. Il y a une part importante de démolition, de réaménagement des espaces publics, de construction d'équipements publics et cela prendra plusieurs années, bien que l'objectif, y compris de la part de l'ANRU est d'aller le plus vite possible. L'ANRU veille à ce que la durée des programmes soit la plus courte possible pour améliorer la qualité de vie dans les quartiers le plus rapidement possible. Ces projets sont conçus car ces quartiers ne fonctionnent pas, et qu'une simple réhabilitation ne suffira pas à résoudre les dysfonctionnements, dus à des problèmes de conception pensée à un moment où l'Histoire était différente, c'est le cas des grands ensemble construits rapidement parfois avec des matériaux ou des architectures de qualité variable, pour lesquels il y avait urgence à loger des millions de personnes. Ce n'est plus le cas. On sait aujourd'hui que certains quartiers ne pourront pas s'améliorer sans la rénovation urbaine. A Saint-Denis, un quartier comme Pierre-Sémard, a connu une part de démolition, de réhabilitation, de construction, de diversification de l'habitat, et ainsi les conditions de vie y ont changé entre aujourd'hui, où il y a 10 ou 15 ans. On pourrait citer d'autres exemples sur le territoire.

Le projet NPNRU, va suivre son cours, un comité d'engagement de l'ANRU va se réunir prochainement pour stabiliser notamment les enveloppes financières. Cela fait partie des souhaits des maires de l'ensemble du territoire de stabiliser ces projets, l'ANRU dispose d'une enveloppe limitée, qui bénéficie en priorité aux projets les plus solides le plus rapidement possible. Il n'est pas envisageable d'attendre encore 2-3 ans, au risque de ne pas avoir l'accompagnement financier suffisant. Les maires de Plaine Commune, dont celui de Saint-Denis, souhaitent que les projets se mettent en place au plus vite au bénéfice des habitants, et l'office se met donc en ordre de marche.

Sur la question de l'écologie, il y a une étude d'impact qui va être réalisée par l'autorité environnementale, qui est indépendante et qui permettra d'établir les aspects positifs et négatifs du projet urbain. Il n'y a pas que des avantages, ils sont à mesurer en fonction de l'intérêt public à mener ces projets. De plus, le territoire mène une ambition forte en matière de réemploi des matériaux. En renouvelant la signature de la charte en faveur de l'économie circulaire, il s'agit de réaffirmer le rôle de l'office au sein de cette volonté menée par le territoire qui est extrêmement innovant en la matière. L'office était le premier signataire de cette charte en 2019.

Sur la question des parkings, ceux-ci fonctionnent difficilement. L'idée était de ne pas avoir de parking souterrain en centralité de la place, aussi, pour des raisons de construction. Les places de parking seront donc soit en sous-sol de nouveaux immeubles ou sur l'espace public de manière ordonnée pour éviter les mauvais usages. Il faudra travailler, il rejoint M. DIARRA sur ce point, sur la phase transitoire au cours de laquelle les parkings seront détruits, les espaces publics pas finalisés, il faudra des solutions transitoires, y compris d'offres de stationnement, l'idée étant de mieux réguler les choses en surface. En ce qui nous concerne, la maîtrise des parkings en sous-sol est parfois difficile, notamment sous la place rouge, sur laquelle on a une attention particulière.

La dernière inondation, et ce à plusieurs reprises, est le résultat de dégradations volontaires des réseaux de distribution d'eau qui ont mis du temps à être réparés, qui ont endommagé les pompes de relevage et ont eu pour conséquence d'inonder le deuxième sous-sol ; les services de plaine Commune sont intervenus pour couper l'eau, remettre en service les pompes et avoir un pompage exceptionnel. Ce parking est vieillissant, mais n'a pas été laissé à l'abandon, il y a des investissements, notamment sur les pompes de relevage, il y a une attention particulière sur l'entretien même s'il y a encore des progrès à faire. Parfois, on subit des difficultés liées non pas à des mauvais usages mais à des dégradations volontaires. Le fait de casser un tuyau par exemple a de conséquences.

Mamoudou DIARRA constate que dans le rapport est évoqué une résidentialisation, il espère que le coût et l'impact seront mesurés car cela n'a jamais été abordé avant.

Adrien DELACROIX répond que cet aspect figurait au programme, qui pour sa part n'a pas été transformé. La résidentialisation ne concerne pas systématiquement l'ensemble du site, ce n'est pas du barriérage systématique, mais parfois des noues, mieux délimiter ce qui relève de l'espace public de ce qui relève de l'espace de chaque bailleur. Il y aura des clôtures, déjà prévues au programme d'origine. Quant à l'évolution des loyers sur le B9 et B10, cette question a déjà été abordée lors de l'avant-dernier bureau lors du lancement du programme.

Mamoudou DIARRA vote contre.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à la majorité des présents et représentés autorisent le lancement de programme de l'opération de démolition partielle des bâtiments B1/B2 et B7 et des parkings souterrains Lorraine et Place Rouge ; ils autorisent le directeur Général à solliciter la subvention et à signer tous les documents permettant l'exécution de cette opération.

- **Lancement de programme et acquisition en VEFA d'un ensemble immobilier de 35 logements et 28 places de stationnement au 26/28 rue Dezobry à Saint-Denis**

Contexte

Dans le cadre d'une sollicitation de Constructa promotion en vue d'obtenir un accord d'une vente en bloc de l'opération au bailleur Antin Résidence, groupe Arcade, la ville de Saint-Denis a souhaité que Plaine Commune Habitat étudie la faisabilité de reprendre l'opération. Sur la base du PC obtenu et des tableaux de surfaces à jour, une simulation en 100% PLS a été réalisée et fait l'objet ce jour d'un lancement de programme afin de pouvoir réaliser l'acquisition en VEFA en lieu et place d'Antin résidences.



Situation

Le projet se situe aux n°26-28 de la rue Dezobry (parcelles AB152 et AB 104) à Saint-Denis. Il s'implante à l'angle de la rue Dezobry et de la rue Suger au cœur du quartier Brise-Echalas.



La rue Suger traverse le quartier et assure la liaison entre la rue Paul Eluard, artère très passante, qui relie le centre de Saint-Denis et le chevet de l'Eglise Saint-Denis de l'Estrée.

Cet environnement bâti est constitué de constructions résidentielles de gabarit variant du R+1 au R+5 dont les RDC accueillent çà et là des locaux dédiés à des activités artisanales et commerciales mais aussi des habitations.

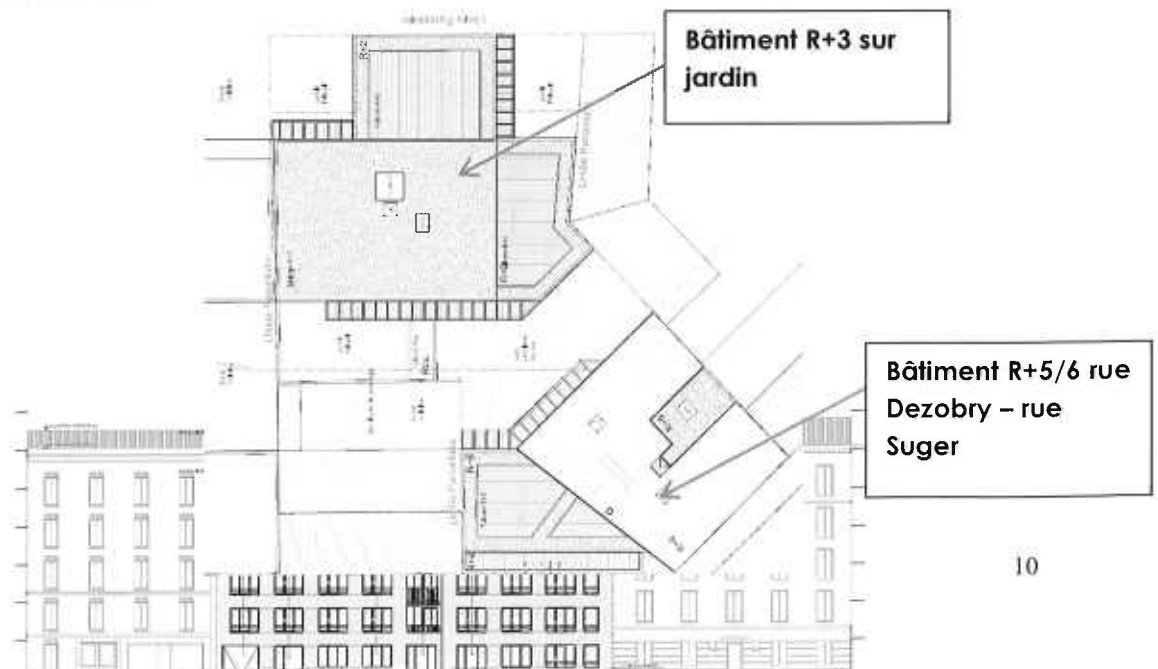
Ce tissu urbain est caractérisé par des alignements de façades sur rue relativement homogènes et continus, puis des bâtiments secondaires organisés dans la profondeur des parcelles autour de cours d'ampleur modérée.

La parcelle qui accueille l'opération est très contrainte et se trouve dans un périmètre de fouilles archéologiques. Le garage qui repose aujourd'hui sur une partie de l'assiette à construire est en outre fortement amianté.

Le programme

Le programme en VEFA comporte 35 logements répartis sur 2 bâtiments (un bâtiment sur rue R+6 de 21 logements et un bâtiment sur jardin R+3 de 14 logements) et un niveau de sous-sol comprenant 28 places (soit 0,7 place/logement) dont 2 places PMR.

Les logements s'orientent autour d'une cour centale et de 2 cours arrières plus petites, accueillant des jardins privés.





L'angle du bâtiment principal donnant sur les rues Dezobry et Suger est marqué par une faille scindant le volume en deux entités distinctes de même matérialité, se développant l'une sur la rue Suger, l'autre sur le rue Dezobry.

En cœur d'îlot, la volumétrie du projet respecte un alignement et une continuité bâtie avec les héberges existantes.

Sur rue, les nuances et matières des façades sont majoritairement constituées de briques tons panachés à dominante brun rouge. Sur cour, les façades sont constituées d'un enduit hydraulique recevant une teinte grège.

Chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privatif (terrasses/balcons/loggias).

Les prestations intérieures prévoient notamment du carrelage au sol et mur (tout hauteur au droit des points d'eau) dans les pièces humides, du parquet stratifié dans les pièces sèches, des espaces de rangement.

Le projet a été réalisé dans le respect de la Charte Construction Neuve de Plaine Commune (4 logements par étages/ privilégié la double orientation, menuiseries bois aluminium). Le bâtiment répondra à la RTT 2012 – 20% et sera labélisé NF Habitat HQE

Le permis de construire a été déposé le 17/07/2019 et obtenu le 16/12/2019 et purgé le 04/06/2020. Les attendus du PC demandent la réalisation d'un diagnostic archéologique. Un PCM a été déposé afin de mettre à jour la destination du programme (logements locatifs sociaux PLS au lieu d'accession / logements intermédiaires).

Surfaces et typologies

La SHAB totale du projet est de **2 241.5 m²**.

La répartition typologique est la suivante :

	T1bis	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Nbr logements		7	18	9	1	35
%	20%		80%			100%
Shab moyenne	m²	46.23 m²	62.21 m²	79.19 m²	85 m²	64.03 m²

Financement

Le financement est prévu en droit commun **100% PLS**.

Les loyers

Le loyer hors charges, en valeur 2021, s'établit à :

PLS : **13.59 €** / m² SU / mois

Prix de revient prévisionnel :

Le prix de vente de la VEFA est de **3 900 € HT** / m² SHAB, parking inclus.

Le prix de revient prévisionnel du programme de logements en euros TTC est décomposé comme suit :

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL DU PROGRAMME DE LOGEMENTS (€ TTC)			
	€ HT	€ TTC TVA 10%	%
Foncier :	2 200 892 €	2 420 981 €	25%
Travaux :	5 898 389 €	6 488 228 €	67%
Honoraires et divers :	704 285 €	774 714 €	8%
Total LLS :	8 803 566 €	9 683 923 €	100,0%

Plan de financement prévisionnel :

Le plan de financement prévisionnel du programme de logements tient compte des dernières directives de la CDC et des règles de financement de l'Etat de 2018.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

CDC :	9 683 923 €	100%
Action Logement :	€	%
Total prêts opération :	9 683 923 €	100%

Total fonds propres opération :	0 €	0 %
--	------------	------------

Malgré l'absence de fond propre, une recherche d'optimisation du bilan financier sera opérée d'ici la signature de l'acte authentique au travers le placement d'environ la moitié des 50% des logements restant à placer.

Calendrier prévisionnel

Dépôt du PCM :	7 juin 2021
Dépôt demande d'agrément :	juillet 2021
Signature du contrat de réservation en VEFA :	juillet 2021
Purge du PCM :	oct/nov 2021
Signature de l'Acte de Vente :	oct/nov 2021
OS travaux :	T4 2021
Livraison :	2024

Adrien DELACROIX précise que cette opération se situe dans le secteur gare de Saint-Denis, sur un ancien garage et va participer à requalifier le quartier. Malgré un prix de VEFA élevé, car on arrive en fin d'opération, cette opération ne nécessite pas de mobiliser des fonds propres et s'équilibre.

Mamoudou DIARRA demande si les travaux continueront pendant la période des jeux olympiques.

Adrien DELACROIX répond que les périmètres restent à ajuster mais le secteur est éloigné des ouvrages olympiques. Les autorités de l'Etat mettent en avant les questions de sécurité, et pas d'image, pour les travaux effectués à proximités des ouvrages olympiques, et notamment le centre aquatique, les équipements... pour assurer la sécurité du public, raison pour laquelle il n'y a pas de chantier (échafaudage, grue, base-vie active) en grande proximité, celle-ci incluant Porte de Paris ou Franc-Moisin. Dans le quartier de la gare, ou au Sud de la plaine, et encore ailleurs, les chantiers pourront se poursuivre. Il n'y aura pas d'arrêts de tous les chantiers sur le territoire.

D'autres choses seront précisées. La conséquence positive est d'avoir des ouvrages olympiques qui s'intègrent dans l'espace urbain, contrairement à d'autres sessions, où les villages et équipements olympiques étaient réalisés en périphérie des villes. Une des raisons du choix de Paris 2024 était que le projet prévoyait peu de constructions d'équipements olympiques et que la majorité le sont en Seine-Saint-Denis qui en bénéficiera en phase héritage, que ce soit le centre aquatique, la piscine olympique à Marville, le village des médias à Dugny avec un accompagnement économique de quelques équipements existant et le village olympique dans le quartier Pleyel. Cela présente quelques contraintes à l'instar de l'arrêt de quelques chantiers pour un bénéfice important.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le lancement de programme présenté en vue de l'acquisition en état futur d'achèvement de 35 logements et 28 places de stationnement au 26-28 rue Dezobry à Saint-Denis ;

Ils autorisent le directeur général à signer tout acte relatif à cette opération, en particulier le contrat de réservation et l'acte de VEFA avec CONSTRUCTA PROMOTION à un prix de vente de 3 900 € HT par m² SHAB, parking inclus et à solliciter l'agrément et à contracter les prêts relatifs à l'opération locative sociale ;

➤ **Bilan de clôture de l'opération de réhabilitation thermique Cité Henri Barbusse 427 logements – SAINT-DENIS**

1. ELEMENTS DE CONTEXTE GENERAUX

La **cité Barbusse** construite en 1934 est la plus ancienne du patrimoine de PCH ; il s'agit d'un ensemble de 427 logements répartis sur 19 cages d'escaliers à proximité du centre-ville de Saint-Denis.

Lors du Bureau de lancement du 19/03/2015, le programme de travaux et son financement ont été étudiés afin de valoriser les objectifs thermiques de l'opération en traitant :

▪ **Clos et couvert :**

Isolation thermique par l'Extérieur de la façade et des pignons :

- Revêtement renforcé en soubassement
- Enduit mince sur isolant en parties courantes

Etanchéité des cheminées – balcon – terrasses - reprise des éléments en façades

▪ **Logements :**

Remplacement des menuiseries extérieures y compris occultations
Reprise et amélioration du système de ventilation mécanique

▪ **Parties communes :**

Création d'un système de désenfumage dans chaque cage d'escalier
Remplacement des menuiseries extérieures des parties communes afin de parfaire la sécurité incendie

Lors du Bureau du 7/05/2018, des travaux complémentaires avaient été approuvés en intégrant une nouvelle intervention au-delà du simple traitement de l'enveloppe du bâtiment. Au cours des études de conception il avait été demandé à la maîtrise d'œuvre de régler un dysfonctionnement à l'intérieur des logements observé par les équipes du Patrimoine :

Le **traitement des gaines techniques des salles de bains** afin de traiter une problématique récurrente entraînant des sinistres lourds (infiltration d'eau par gaines techniques non protégées + infiltration sous plancher ayant pour conséquence la chute de l'équipement sanitaire à travers le plancher vers le niveau inférieur).

Suite à validation du logement témoin, il s'était avéré nécessaire de mettre en cohérence les prestations des salles de bains dans certains logements vétustes afin d'obtenir un résultat et un niveau d'intervention satisfaisants après réhabilitation (intervention en peinture sur les murs & plafond – revêtement de sol – tablier de baignoire – étagères).



Cette opération aura permis un gain de deux étiquettes énergétiques avec un état à l'existant en étiquette E et un bâtiment après travaux avec une étiquette C. Elle a été réalisée sans augmentation de loyers.

2. LE BILAN DE CLÔTURE

L'opération aujourd'hui livrée et ne comptant plus de dépenses présente le bilan de clôture suivant :

PRIX DE REVIENT

Réhabilitation thermique	4 638 101 €	5 932 988 €	5 779 064 €	+ 1 140 963 €
--------------------------	-------------	-------------	-------------	---------------

PLAN DE FINANCEMENT

Agglomération	463 810 €	593 299 €	593 299 €	+129 489 €
TFPB	604 498 €	799 402 €	632 604 €	+ 28 106 €
CEE	136 793 €	418 455 €	1 237 500 €	+ 1 100 707 €
Eco-Prêt	0 €	1 800 000 €	1 112 022 €	+ 1 112 022 €
Fonds propres	3 433 000 €	2 321 832 €	2 203 639 €	- 1 229 361 €
Total	4 638 101 €	5 932 988 €	5 779 064 €	+ 1 140 963 €

Evolution du prix de revient: + 1 140 963 €

- ⇒ Le surcoût mis en avant dans le bilan de clôture s'explique par la redéfinition des besoins en cours d'opération. Dans un premier temps les travaux devaient intégrer uniquement le traitement de l'enveloppe du bâtiment. En cours d'état des lieux des problématiques importantes sont apparues dans les salles de bain et il a été convenu de prendre en charge leurs réfections. Cette prestation complémentaire a été validée en Bureau le 7/05/2018 comme le rappelle le tableau de clôture.

Evolution favorable du plan de financement malgré le coût d'opération en hausse

- ⇒ L'ensemble des lignes de financement liées à des ressources externes ont été revues à la hausse **+ 1 258 302 €**
- Ajustement de la subvention Agglomération du fait de l'évolution du prix de revient.
 - Optimisation des CEE sous-estimés dans le plan de financement de lancement.
 - Optimisation du dégrèvement de TFPB
- ⇒ La part financière à la charge directe de l'Office est quant à elle à la baisse de **-117 339 €** grâce à l'optimisation d'entrée des ressources externes.

Mamoudou DIARRA demande que puisse être fait un bilan de l'opération auprès des locataires, qui pourrait être une enquête de satisfaction pour avoir un retour des locataires, savoir comment ils ont vécu la réhabilitation et l'intégrer au rapport. Cela permettrait de savoir si ça c'est bien passé, et de comparer d'un site à l'autre.

Adrien DELACROIX répond que l'on fait pour les constructions neuves mais qu'effectivement, c'est une bonne idée de le faire auprès des locataires mais si aujourd'hui les chargés d'opération le font de manière informelle. Avoir des indicateurs communs à chaque opération pourrait être intéressant.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent le bilan financier de clôture suivant :

PRIX DE REVIENT en € TTC

	Total	par logement	% du P.R.
Travaux	4 833 536	11 320 €/lgt	83.7 %
Honoraires	477 517	1 118 €/lgt	8.2%
Frais annexes	468 011	1 096 €/lgt	8.1%
Total Dépenses	5 779 064 €	13 534 €/lgt	100%

FINANCEMENT en € TTC

	Total	par logement	% du P.R.
Etat/ANRU	0 €	0 €/lgt	0,0%
Région	0 €	0 €/lgt	0,0%
Département	0 €	0 €/lgt	0,0%
Agglomération	593 299 €	1 389 €/lgt	10.3 %
Autres	0 €	0 €/lgt	0,0%
Dégrèvements TFPB	632 604 €	1 482 €/lgt	10.9 %
Certificats d'économie d'énergie	1 237 500 €	2 898 €/lgt	21.4 %
Total Ressources externes	2 463 403 €	5 769 €/lgt	42.6 %
Prêt CDC (PAM, PRU)	0 €	€/lgt	%
Eco- Prêt 2016	1 112 002 €	2 604 €/lgt	19.3 %
Prêt 1 % 2016	0 €	0 €/lgt	0%
PAM Taux fixe*	0 €	0 €/lgt	0%
Total Prêts	1 112 002 €	2 604 €/lgt	19.3 %
Fonds Propres	2 203 639 €	5 161 €/lgt	38.1 %
Total Fonds Propres	2 203 639 €	5 161 €/lgt	38.1 %
Total Recettes	5 779 064 €	13 534 €/lgt	100%

Actualisation du prix de revient et du plan de financement de l'opération de Réhabilitation de la cité Prairie de Romaincourt à Stains

◆ **Contexte**

Le bureau du 14 juin 2018 autorisait le lancement de l'opération de réhabilitation des 311 logements du groupe Prairie de Romaincourt à Stains.

Le budget arrêté pour la réalisation de l'opération était de **12 494 983 € TTC** incluant aussi bien les travaux que les études préalables.

En mai 2021, à l'issue de la phase études, les appels d'offres de travaux ont été lancés selon les procédures de marché publics.

◆ **Programme de travaux actualisé**

Composants	Type d'intervention
Clos et couvert	Isolation Thermique par l'extérieur des façades par réalisation d'un enduit sur isolant en façade courante et bardage brique à rdc et en pignon aveugle. Remplacement des menuiseries extérieures et création d'occultations Réfection des étanchéités en toitures et terrassons y compris isolation thermique Création de sécurité collective en toiture Isolation thermique et rénovation des façades des locaux communs (antenne jeunesse et LCR).
Parties communes	Réfection électrique complète réfection des paliers et escaliers (peintures et sols caoutchouc) Réfection des halls (sols, boîte à lettre, peintures, éclairage, création d'un sas sur contrôle d'accès...) création de locaux poussettes et vélo
Parties privatives	Salle de bain : remplacement des équipements sanitaires, faïence au pourtour des appareils sanitaires Réfection complète de l'électricité Cuisine : remplacement des éviers, faïence au pourtour des appareils sanitaires Pose d'un kit plomberie (vanne d'arrêt, réducteur de pression, clapet anti-retour Réfection des sols et des peintures en pièces humides Remplacement des portes palières
Extérieurs	pose d'une barrière levante pour l'accès à la voie intérieure rénovation et renforcement de l'éclairage extérieur
Organes techniques	Remplacement des ventilations y compris raccordement des logements sans VMC remplacement des réseaux eau froide, eau chaude et chauffage en vide sanitaire remplacement des exutoires incendie
autres locaux	réfection de la loge (accès depuis la rue, borne d'accueil) création de locaux poussettes et vélo création d'un local pour l'amicale locataire création d'un logement T2 PMR à RdC fusion de trois T1 en un T3

Le programme définitif répond au diagnostic technique et social réalisé sur site et se trouve plus complet qu'estimé au lancement de programme.

Ont en effet été ajouté :

- Le remplacement de l'ensemble des portes palières

- La pose de sols caoutchouc (au lieu de PVC) en parties communes
- Le remplacement des réseaux d'alimentation eau et chauffage en vide sanitaire
- Le raccordement à la ventilation des logements T1 non ventilé actuellement
- La fusion de trois T1 pour création d'un T3 plus facilement louable
- La démolition des avancées de halls et la création de sas sécurisé en entrée
- La pose d'une barrière levante pour sécuriser l'accès à la voie intérieure du site.
- La réfection complète des parties communes

◆ **Objectif thermique**

Avant travaux, les bâtiments sont thermiquement classés D, notamment grâce à une précédente isolation thermique réalisée dans les années 90.

Toutefois, cette isolation de 6cm est insuffisante pour répondre aux enjeux climatiques actuels. Sa conservation n'a donc pas été retenue et une nouvelle isolation sera mise en œuvre afin d'atteindre l'étiquette B inférieur 90 kWhép/m².an dans trois bâtiments.

Ce niveau d'isolation thermique est très performant et rarement atteint dans les programmes d'amélioration thermique du patrimoine de l'office.

Un bâtiment, plus défavorable thermiquement, sera étiqueté C, inférieur à 104 kWhép/m².an après travaux, soit le niveau du label BBC rénovation, conforme aux objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone 2050.

L'émission des Gaz à Effet de Serre après travaux pour les 4 bâtiments sera grandement améliorée et abaissée de près de 50% par rapport à aujourd'hui.

La qualité thermique du projet permet de mobiliser de l'éco prêt à hauteur de 3 994 000 €.



◆ **Prix de revient actualisé**

Le prix de revient ci-dessous présenté, est actualisé à hauteur des marchés attribués pour la réalisation des travaux.

Le montant de travaux prévu est supérieur à 40 000 € TTC par logement.

PRIX DE REVIENT en € TTC

	Total	par logement	% du P.R.
Travaux	11 054 688 €	35 546 €/lgt	89,0%
Honoraires	1 288 836 €	4 144 €/lgt	10,4%
Frais annexes	75 960 €	244 €/lgt	0,6%
Total Dépenses	12 419 484 €	39 934 €/lgt	100%

◆ **Financement :**

FINANCEMENT en € TTC			
	Total	par logement	% du P.R.
Etat/ANRU	0 €	0 €/lgt	0,0%
Région	0 €	0 €/lgt	0,0%
Département	0 €	0 €/lgt	0,0%
Agglomération	777 500 €	2 500 €/lgt	6,3%
Autres	0 €	0 €/lgt	0,0%
Dégrèvements TFPB	1 419 882 €	4 566 €/lgt	11,4%
Certificats d'économie d'énergie	230 000 €	740 €/lgt	1,9%
Total Ressources externes	2 427 382 €	7 805 €/lgt	20%
Prêt CDC (PAM, PRU)	5 998 102 €	19 287 €/lgt	48%
Eco- Prêt 2016	3 994 000 €	12 842 €/lgt	32%
Prêt 1 % 2016	0 €	0 €/lgt	0%
PAM Taux fixe*	0 €	0 €/lgt	0%
Total Prêts	9 992 102 €	32 129 €/lgt	81%
Fonds Propres	0 €	0 €/lgt	0%
Total Fonds Propres	0 €	0 €/lgt	0%
Total Recettes	12 419 484 €	39 934 €/lgt	100%

Les prêt CDC (Eco-prêt et PAM taux fixe) sont contractés sur 25 ans.

◆ **Impact sur les loyers :**

Conformément aux engagements pris dans le dossier de consultation formelle des locataires (vote favorable à 92,5%), la hausse moyenne des loyers est estimée à 2.05 %.

◆ **Evolution du prix de revient**

Le nouveau prix de revient arrêté à 12 419 484 € TTC représente une baisse du budget de l'opération de 73 930 € TTC, soit 0.6 % de baisse par rapport au budget approuvé lors du lancement de programme.

Il en résulte un budget maintenu à son niveau malgré l'augmentation importantes du volume des travaux et ce malgré la situation économique actuelle.

Ceci s'explique notamment par un appel d'offre mené en situation de très forte concurrence.

◆ **Planning prévisionnel :**

Le planning actualisé est le suivant :

notification des marchés de travaux	Juin 2021
Démarrage de la préparation de chantier	Juillet 2021
Présentation du logement témoin	septembre 2021
Démarrage des travaux	Octobre 2021
Durée des travaux (hors préparation)	18 mois
Fin prévisionnel des travaux	1 ^e trimestre 2023

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent le programme de travaux tel que détaillé dans le rapport et le prix de revient et le montage financier suivant :

PRIX DE REVIENT en € TTC

	Total	par logement	% du P.R.
Travaux	11 054 688 €	35 546 €/lgt	89,0%
Honoraires	1 288 836 €	4 144 €/lgt	10,4%
Frais annexes	75 960 €	244 €/lgt	0,6%
Total Dépenses	12 419 484 €	39 934 €/lgt	100%

FINANCEMENT en € TTC

	Total	par logement	% du P.R.
Etat/ANRU	0 €	0 €/lgt	0,0%
Région	0 €	0 €/lgt	0,0%
Département	0 €	0 €/lgt	0,0%
Agglomération	777 500 €	2 500 €/lgt	6,3%
Autres	0 €	0 €/lgt	0,0%
Dégrèvements TFPB	1 419 882 €	4 566 €/lgt	11,4%
Certificats d'économie d'énergie	230 000 €	740 €/lgt	1,9%
Total Ressources externes	2 427 382 €	7 805 €/lgt	20%
Prêt CDC (PAM, PRU)	5 998 102 €	19 287 €/lgt	48%
Eco- Prêt 2016	3 994 000 €	12 842 €/lgt	32%
Prêt 1 % 2016	0 €	0 €/lgt	0%
PAM Taux fixe*	0 €	0 €/lgt	0%
Total Prêts	9 992 102 €	32 129 €/lgt	81%
Fonds Propres	0 €	0 €/lgt	0%
Total Fonds Propres	0 €	0 €/lgt	0%
Total Recettes	12 419 484 €	39 934 €/lgt	100%

Ils approuvent afin de contracter les prêts nécessaires au financement des travaux, une hausse de loyer moyenne de 2.05 % (valeur 2021) pour atteindre le plafond de la convention APL en vigueur.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne souhaitant demander la parole, le Président lève la séance à 10h25


Le Président
Adrien DELACROIX



