

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

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

BUREAU
Séance du 14 septembre 2021

PROCES-VERBAL

L'An deux mil vingt-et-un, le quatorze septembre à 9h40 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, Oriane FILHOL

Etaient excusés :

Christian PERNOT qui a donné pouvoir à Adrien DELACROIX
Laurent RUSSIER

Participait à la séance :

Sébastien LONGIN, Directeur Général

Assistaient à la séance :

Philippe CRETAZ, Directeur du Département du Patrimoine et du Développement
Eric GAUTHIER, Directeur du département des agences
Tangi LE ROUX, Directeur du département des Ressources
Jean-François LEONTE, Directeur des Politiques locatives et Sociale
Sonia OULDAMMAR, Directrice du Développement et renouvellement urbain
Olivier ROUGIER, Directeur de Cabinet

Secrétaire de Séance :

Marine THOIREY, Secrétaire Générale

La séance est ouverte par Adrien DELACROIX à 9h40 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 12 juillet 2021**

Adrien DELACROIX précise que Monsieur DIARRA n'ayant pas encore rejoint la séance, il sera invité à transmettre ses remarques sur le PV à son arrivée.

Après mise aux voix, le procès-verbal du bureau du 12 juillet 2021 est approuvé à l'unanimité des présents et représentés

➤ **Autorisation de signature du marché de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation thermique et technique des bâtiments 9 et 10 de la Cité du Franc-Moisin à Saint-Denis**



**PLAINE COMMUNE HABITAT
BUREAU DU 14 SEPTEMBRE 2021**

Les membres du Bureau sont priés de trouver ci-dessous le rapport relatif aux affaires du Pôle Commande Publique
Vous voudrez bien délibérer du présent rapport

Le Marché ci-dessous est relatif à un marché de prestations intellectuelles

N° et objet du marché	Forme	Montant estimatif global	Durée	Procédure	Date du Jury de sélection des candidatures	Date du Jury avis sur offres	Titulaires et montants forfaitaires initiaux des offres
1 / MARCHÉ DE MAÎTRISE D'ŒUVRE POUR LA REHABILITATION THERMIQUE ET TECHNIQUE DES BATIMENTS 9 ET 10 DE LA CITE DU FRANC MOISIN A SAINT-DENIS	Le présent marché est unique. Il n'est pas aléatoire. Aucune variante n'est imposée au titre du marché. La présentation de variantes libres n'est pas autorisée au titre du présent marché. Le présent marché n'est pas décomposé en tranches optionnelles.	Marché traité à prix forfaitaire provisoire. <u>Montant estimatif du forfait provisoire de rémunération : 600 000 € HT</u>	Marché conclu à compter de sa date de notification jusqu'à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement.	Procédure avec négociation La procédure s'est déroulée en deux phases : 1. La première phase a eu pour objet la sélection des candidatures. 2. La seconde a pour objet la sélection du lauréat, parmi les 4 candidats agréés.	Jury du 30/06/2021, quatre candidatures retenues : -SOCIETE AIP : A -SOCIETE BEGUIN ET MACCHINI : A -SOCIETE AGENCE ET MAGENDIE ARCHITECTES : A -SOCIETE VPI : A 14 Candidatures rejetées : -A&B ARCHITECTES -AGRI MANAGEMENT -ALTEREA -ARCHITECTURE PELEGRIN -ATELIER ROME -CANALE 3 -DESCAMPS -ETHA -IDONEIS -INA -MAO ARCHITECTES -NOMADE -PHARE ARCHITECTURE -SCOPING	Jury d'attribution du 09/09/2021	Titulaire : Groupement composé de la société VPI INGENIERIE (mandataire) / ARCHETUDE SARL / I.D.A AMO-OPC <u>Forfait provisoire de rémunération : 465 000 € HT</u>

A : candidature agréée / B : candidature non agréée

Sébastien LONGIN précise que le cabinet Archétude est connu de nos services sur au moins deux opérations, et a démontré sa capacité à s'adapter, y compris sur des chantiers complexes en matière de sécurité.

Ces travaux se dérouleront en deux phases, la première portera sur l'intérieur des logements et les fenêtres avant les Jeux Olympiques, et une deuxième phase sur les façades à l'issue des Jeux Olympiques. Enfin, une résidentialisation qui ne relève pas de ce lot viendra s'ajouter.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur Général à signer le marché de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation thermique et technique des bâtiments 9 et 10 de la Cité du Franc-Moisin à Saint-Denis, avec le Groupement composé de des sociétés VPI INGENIERIE (mandataire), ARCHETUDE SARL et I.D.A AMO-OPC.

Le marché est conclu pour un montant de forfait provisoire de rémunération de 465 000 € HT.

Valeur de prix : Septembre 2021

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

➤ **Convention de partenariat entre Plaine Commune Habitat la commune de Saint-Denis et l'Etat relative à la transmission aux forces de sécurité des images de vidéo-protection prises dans les parties communes de Plaine Commune Habitat**

Le Conseil Municipal de la Ville de Saint-Denis a créé un Centre de Supervision Urbain (CSU) par délibération du 10 septembre 2020 permettant notamment l'amélioration du déploiement d'actions en matière de tranquillité publique.

Dans le cadre de la création dudit CSU, la ville a sollicité les bailleurs sociaux de son territoire, dotés de dispositifs de vidéosurveillance au sein de leur parc (parkings ou halls) qui pourraient être intéressés par la mise en œuvre d'un partenariat avec le CSU.

En effet, l'article 126-1-1 du CCH (Code de la Construction et de l'Habitation) dispose entre autres que, la transmission des images d'un dispositif de vidéoprotection d'un Bailleur est autorisée aux services chargés du maintien de l'ordre, en cas d'occupation empêchant l'accès ou la libre circulation des personnes ou le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté.

Cette transmission s'effectue en temps réel, dès que les circonstances l'exigent et pour une durée strictement limitée au temps nécessaire à l'intervention des services de la police ou de la gendarmerie nationales ou, le cas échéant, des agents de la police municipale.

Une convention conclue entre le gestionnaire de l'immeuble, la commune compétente et le représentant de l'Etat dans le département précise les conditions et modalités de ce transfert. Cette convention prévoit l'information par affichage sur place de l'existence du système de prise d'images et de la possibilité de leur transmission aux forces de l'ordre.

L'Office a depuis 2010, équipé plus de 25 de ces parkings souterrains fermés d'un dispositif de vidéosurveillance passif dont une vingtaine sur le territoire de Saint-Denis.

En outre, l'Office a arrêté en décembre 2020, un plan pluriannuel d'investissement visant à accroître de 50%, en 5 ans, le nombre de parkings souterrains équipés d'un dispositif de vidéoprotection afin notamment de renforcer la sécurité de ces parkings.

D'autre part, le cahier des charges de nos constructions neuves intègre désormais la vidéoprotection dans les halls et parkings à construire.

Le partenariat avec le CSU est pertinent pour l'office permettant en cas de constatation

de faits ou de circonstances qui portent ou pourraient porter atteinte aux biens et aux personnes de déclencher la transmission des images du lieu de ces événements vers le CSU en temps réel et le cas échéant déclencher une intervention suivant les cas de la police municipale ou de la police nationale.

C'est l'objet du projet de convention tripartite joint en annexe du présent rapport. La mise en œuvre opérationnelle du transfert d'image pourra intervenir dès la signature de la convention par l'ensemble des parties prenantes.

Les membres du Bureau sont invités à approuver la convention susvisée, de partenariat avec la ville de Saint-Denis et l'Etat et autoriser le Directeur Général à signer ladite convention.

Adrien DELACROIX rappelle qu'il s'agit d'une étape importante pour renforcer la sécurité des parkings. Il espère que cette étape sera concluante et que l'Office pourra à terme convenir de convention identique avec d'autres villes.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent la convention de partenariat entre Plaine commune habitat, la commune de Saint-Denis et l'Etat relative à la transmission aux forces de sécurité des images de vidéoprotection prises dans les parties communes du parc immobilier de l'Office sur le territoire de Saint-Denis. Ils autorisent le Directeur Général de signer ladite convention et toutes pièces s'y rapportant.

➤ **Convention cadre NPNRU de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune**

9h57 Arrivée de Mamoudou DIARRA

1. CONTEXTE :

La loi Lamy du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine s'est traduite pour son volet urbain par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), arrimé à la dynamique du contrat de ville qui définit les ambitions et les objectifs opérationnels de transformation dans chaque quartier.

Avec le NPNRU, ce sont 14 quartiers qui ont été retenus sur le territoire de Plaine Commune (l'office est engagé dans 7 d'entre eux), soit pour parachever le premier programme soit pour traiter les quartiers qui n'avaient pu être précédemment retenus. Au terme de ce nouveau programme, 150 000 habitants bénéficieront d'une amélioration de leur cadre de vie.

A l'aune de l'expérience de la première génération d'ANRU (ANRU 1), une nouvelle méthodologie a également été adoptée afin de travailler plus finement la définition des projets par le biais d'un temps d'études dit « de préfiguration », formalisé sous forme de protocole, qui a été initié en 2016 pour s'achever en 2020 avec le passage des projets urbains NPNRU en comité d'engagement pour valider les financements.

La mise en œuvre opérationnelle peut ainsi être engagée par la contractualisation via la signature en premier lieu, et en préalable, d'une convention cadre, objet du présent rapport, puis celle des conventions locales par ville (qui feront l'objet de rapport lors de prochains bureaux).

La convention cadre de Plaine Commune, dite convention chapeau, couvre tous les enjeux transversaux à l'échelle du territoire. Les thématiques communes à tous les projets urbains émarginent à cette convention.

La convention cadre a été validée par les partenaires en Comité d'Engagement le 25 juin 2021 et a été adoptée en conseil de territoire du 12 juillet 2021. Elle perdura sur toute la durée du NPNRU soit jusqu'en 2029.

La version de la convention cadre soumise à approbation est presque aboutie. Toutefois, au regard des échanges qui perdurent sur certaines opérations des modifications non substantielles pourraient être apportées jusqu'à la signature effective du document.

2. OBJET DE LA CONVENTION CADRE :

Cette convention a pour objet d'encadrer de manière cohérente et réaliste à l'échelle territoriale les orientations stratégiques et les équilibres d'habitat, de peuplement, de mixité fonctionnelle, de transition écologique, d'accompagnement au changement et de portage.

Cette dernière est ainsi garante de :

- ✓ la stratégie de diversification résidentielle (notamment les contreparties foncières et celles de réservations dues à Action Logement) ;
- ✓ la reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux (bilan du « 1 pour 1 ») ;
- ✓ la stratégie de relogement des ménages ;
- ✓ la concertation et des projets d'accompagnement (projets « mémoire » dans le cadre des démolitions, gestion urbaine de proximité, insertion, ...);
- ✓ la conduite de projet (gouvernance, ingénierie porteur de projet et bailleurs) ;

Elle prévoit également les modalités de suivi des objectifs et d'évaluation des projets urbains.

3. PRINCIPAUX ENJEUX :

- La diversification résidentielle :

La stratégie de diversification résidentielle sera menée en tenant compte des potentialités de chaque commune qui ne sont pas homogènes.

Elle se déploiera au travers :

- un rééquilibrage de la reconstitution de l'offre (tel que prescrit par le règlement de l'ANRU) ;
- le développement de programmes en accession sociale, en accession libre voire de Logement Locatif Intermédiaire ;
- les contreparties au groupe Action Logement, principal financeur, qui se traduisent d'une part par la mise à disposition de foncier pour la production d'opération en produits diversifiés, et d'autre part par des droits de réservation sur les opérations de reconstitution et de requalification financées.

Ces contreparties visent ainsi à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville en proposant une offre destinée à un public salarié.

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain du territoire de Plaine Commune :

- ✓ les droits de réservation sur la reconstitution de l'offre (sur site et hors-site) relève de la convention cadre ;
- ✓ les droits de réservation sur la requalification et les contreparties foncières émargent aux conventions locales.

Ces droits de réservation sont définis en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement et feront l'objet d'une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés.

Sur le territoire de Plaine Commune, les contreparties foncières cédées à Action Logement dans le cadre de la réalisation des projets correspondent à un taux négocié avec Action Logement Service qui permet un point d'équilibre entre l'apport de diversification au travers des produits d'Action Logement et l'équilibre des bilans d'aménagement des opérations prévues. Il est fixé à ce jour à un taux moyen de 20%.

Ces contreparties prennent la forme de terrains cédés à l'euro symbolique et transférés en pleine propriété à Foncière Logement ou à un opérateur auquel Foncière Logement aura transféré ses droits. Sur ces fonciers aménagés, tout type et gamme de produits pourront être développés à l'exception de logements locatifs sociaux.

Le volume de contreparties de réservations par opération, celui de réservations foncières et leur localisation seront précisés lors de la présentation de chaque convention locale.

- Reconstitution de l'offre :

L'EPT est responsable à l'échelle de son territoire du bilan « du 1 pour 1 » et en est comptable. La reconstitution est pensée au global indépendamment de la corrélation entre maître-d'ouvrage démolisseurs et reconSTRUCTEURS, et de la localisation des opérations.

La reconstitution se fera majoritairement hors QPV avec un équilibre de 60% PLAI et 40% PLUS.

Tableau de reconstitution PCH

RECONSTITUTION					
Localisation opération	Opération	Hors site Sur site	Maquette ANRU	PLUS	PLAI
SAINT DENIS	Emprise pk B2	sur site	33	20	13
	Fort de l'Est - C5	hors site	35	14	21
	Fort de l'Est - C6	hors site	53	21	32
	Universeine	hors site	67	27	40
	Lumières Pleyel	hors site	18	7	11
	Montjoie E3A	hors site	49	39	10
LA COURNEUVE	KDI	hors site	74	30	44
EPINAY	Rue Rameau	sur site	38	23	15

	Route de Saint-Leu	hors site	58	23	35
PIERREFITTE	Vallès	hors site	31	12	19
Total			456	215	241

Les éléments financiers relatifs aux opérations de reconstitution seront précisés lors de la présentation de la convention locale à laquelle l'office les a rattaché.

S'agissant du bilan du 1 pour 1, la convention cadre n'est pas totalement stabilisée dans l'attente de la finalisation de 3 dossiers (NPNRU Aubervilliers, NPNRU Saint Ouen/Ile-Saint-Denis et NPNRU Villetaneuse) qui devrait intervenir dans les prochaines semaines.

Contrat territorial de rénovation urbaine projeté :

Pour autant, Plaine Commune a élaboré une projection du bilan en fonction de l'état d'avancement de ces trois projets afin de mesurer l'équilibre de son Contrat territorial de rénovation urbaine (CTRU) :

Plaine Commune	Total démolitions envisagées à examiner en CE	Reconstitutions théorique à identifier	Reconstitutions validées	Reconstitutions restant à identifier ou à valider
		TOTAL	TOTAL	TOTAL
AUBERVILLIERS (Quatre Chemins/Maladrerie Emile Dubois); ILE-SAINT-DENIS (Quartier sud); SAINT-OUEN (Vieux Saint-Ouen, Cordon);VILLETANEUSE (Route de Saint-Leu)				
TOTAL	1950	1950	665	1285

Si le volume des démolitions était confirmé, le « 1 pour 1 » et nécessiterait donc d'identifier des opérations complémentaires en reconstitution.

A cet effet, Plaine Commune Habitat, en tant qu'outil du territoire, se doit de participer pleinement à l'atteinte de l'objectif d'un CTRU à l'équilibre au terme du NPNRU. Ainsi, en accord avec sa collectivité de rattachement, l'office a basculé les opérations suivantes, initialement de droit commun, en reconstitution NPNRU (100%) :

Nom	Nombre de logements	Bureau	Livraison prévisionnelle
IS - Constr. "Quai de la marine"	9	2016	2026
LC - Constr. "4 Route Kaufman"	20	2021	2024
SD - Constr. "Confluence Sud 1 Charles Michel"	50	2021	2024
SD - Constr. "Confluence Sud 2 Extension"	50	2021	2024
SD - Constr. "Extension Nozal Nord AB "	50	2021	2024

Elles seront identifiées comme tel par la CGLLS dans le cadre du protocole en discussion et seront rattachées au fur et à mesure à la convention cadre par voie d'avenant.

▪ Stratégie d'attribution et de relogement :

La Convention Intercommunale d'Attribution (CIA) fixe les objectifs chiffrés en matière d'attribution de logements sociaux. Dans ce cadre, le porteur de projet et les maîtres d'ouvrage concernés par la présente convention pluriannuelle s'engagent, en lien avec leurs partenaires à prendre en compte et respecter les objectifs, fixés par la loi, de mixité sociale et d'équilibre entre les quartiers pour les attributions de logements sociaux :

- 25% d'attributions minimum de logements sociaux en dehors des QPV en faveur des ménages du 1^{er} quartile de ressources ou relogement,
- un taux minimum de 50% des attributions en QPV en faveur des ménages des trois autres quartiles,
- 100% du contingent État et 25 % d'attributions sur chaque contingent (soit 42,5% des attributions au total) en faveur des ménages relevant du droit au logement opposable (DALO) ou à défaut prioritaires.

Le relogement fait l'objet en outre d'une charte intercommunale, dont l'office est signataire, approuvée par la Conférence Intercommunale du Logement du 21 janvier 2020 permettant de s'assurer de l'engagement des principaux réservataires et bailleurs dans les programmes de relogement.

Dans le cadre du relogement, les parcours résidentiels ascendants s'évalueront au regard des critères suivants :

- Relogement dans la mesure du possible dans des programmes récents (neufs ou livrés depuis moins de cinq ans) ;
- Relogement dans des programmes anciens récemment réhabilités, ou dont la rénovation est programmée à court terme ;
- Relogement dans un logement correspondant mieux aux besoins du ménage : typologie, adaptation au vieillissement ou au handicap, confort... ;
- Relogement améliorant la qualité de vie quotidienne d'un ménage : proximité des commerces et services, qualité de l'environnement... ;
- Relogement offrant une meilleure adéquation entre la situation/le souhait du ménage et son logement : logement accompagné, accession à la propriété, ... ;
- Relogement permettant de réduire le temps de transport vers le lieu de travail.

La charte de relogement permet par ailleurs de garantir aux locataires concernés par les démolitions et dont les bailleurs sont signataires, un « reste à charge » constant par m² pour la majorité des ménages relogés. Une augmentation dans la limite de 10% au maximum sera possible pour les seuls ménages dont les revenus sont situés au-dessus des plafonds PLAI et qui seront relogés dans un logement neuf ou récemment réhabilité.

Revenus du ménage locataire à reloger	Relogement dans de l'ancien	Relogement dans du neuf ou réhabilité de moins de 5 ans
< 60% PLUS	RAC/m ² constant	RAC/m ² constant
60% à 100% PLUS	RAC/m ² constant	RAC/m ² constant + 10% max

Le territoire assurera un suivi des objectifs d'attribution et de relogement selon les dispositions de la CIA et de la charte territoriale de relogement, en partenariat avec les bailleurs, les MOUS et les villes.

Un suivi harmonisé du relogement sera mis en place et partagé lors des Comités techniques territoriaux de relogement avec l'ensemble des partenaires. La Conférence Intercommunale du Logement quant à elle, analysera les effets des différentes mesures mises en place, en portant une attention particulière au relogement qui devrait participer pour beaucoup aux dynamiques d'attribution du territoire pour les prochaines années.

Le plan de relogement de chaque démolition sera précisé lors de la présentation de la convention locale concernée.

- Aide pour minorations de loyers :

Le maintien du reste à charge peut amener à une baisse de loyers notamment dans le cas d'un relogement dans du patrimoine neuf ou récent de moins de cinq ans.

Dans la perspective d'inciter le parcours résidentiel, une subvention est prévue de manière forfaitaire par typologie et ménage relogé. L'office a formulé une demande en ce sens à l'instar des autres bailleurs concernés par les démolitions

Les éléments financiers relatifs à l'aide pour minorations de loyers seront précisés lors de la présentation de la convention locale concernée.

- Ingénierie :

Les bailleurs engagés dans un protocole CGLLS peuvent bénéficier d'une aide complémentaire pour la coordination interne au projet urbain.

Plaine Commune Habitat avait ainsi obtenu 2 postes financés à 100% de 2016 à mars 2021 dans le cadre du protocole de préfiguration et de son avenant.

A compter d'avril 2021, l'ingénierie est financée dans le cadre de la convention chapeau de Plaine Commune et y est intégrée à hauteur de 3 postes à 100% jusqu'à mars 2029 pour un montant de :

MONTANT ALLIÉS	RECONTRAT	Rib (ETP majoré) en		ASSIETTE SUBVENTIONNABLE	Taux de subvention de base	Taux de subvention réseau	MONTANT O SUBVENTION
66666 6899999 DPV multisite (Intérêt national)			CONDUITE DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN ACTIONS ET MISSIONS D'ACCOMPAGNEMENT DES MÉNAGES À RELOGER	1			
		3,00	COORDINATION INTERNE DES ORGANISMES HLM	2 280 000,00	50,00%	50,00%	1 140 000
			Sous-total :	2 280 000,00			
		Total				50,000000%	1 140 000
			Majoration du taux de subvention à la hausse (article 3.11. du titre II du PISA)				
			Majoration du taux de subvention pour les projets de renouvellement d'habitat dans une logique d'écocitoyenneté				
			Total subvention interne réseau		2 280 000,00		
			TOTAL SUBVENTION :		2 280 000,00	50,000000%	1 140 000,00

Une fois la convention cadre adoptée par l'ensemble des partenaires, chaque maître d'ouvrage pourra solliciter pour les opérations émergeant à la convention chapeau, le paiement d'un acompte de 20% de la subvention allouée.

Le même mode opératoire sera appliqué aux conventions locales.

Adrien DELACROIX constate que cette convention acte le travail réalisé ces dernières années par l'ensemble des porteurs de projets dans le cadre des orientations globales de l'ANRU, avec une logique de transformation de quartier et de mixité sociale au travers d'une offre diversifiée. La charte de relogement n'apporte pas d'éléments très nouveaux. Cette convention a été adoptée par le Conseil de territoire, il revient désormais aux bailleurs d'en faire de même. On note la coordination très forte portée par Plaine Commune afin que la reconstitution se fasse à l'échelle du territoire et non plus seulement de chaque ville afin de faire avancer les projets, pour éviter que des locataires restent seuls dans des immeubles quasiment vides, et de manière générale pour accélérer le calendrier. Sur Franc-Moisin, où le nombre de relogements est important, les contingents des villes sont mobilisés, les bailleurs font des efforts. C'est un changement important dans la conduite des projets puisque l'ensemble des contingents est mobilisé.

Mamoudou DIARRA s'excuse de son retard. Il demande quelle est la différence entre politique de peuplement et mixité sociale. Mobiliser l'ensemble des contingents lorsqu'il y a des projets ANRU est une bonne chose mais ce serait bien de faire pareil pour les demandeurs en attente d'un échange, car cela vient impacter le taux de rotation.

Adrien DELACROIX répond que la mixité sociale consiste à porter une attention particulière au niveau de vie des personnes qui vivent en QPV, et qui sont en principe nettement en-dessous de la moyenne. L'idée étant de ne pas concentrer toutes les difficultés mais de mixer les différentes offres de logement : le logement social très accessible, le logement intermédiaire, l'accession sociale et l'accession libre et donc favoriser la mixité sociale. Concernant la rotation, les logements détruits sont souvent ceux en mauvais état et où la demande de mutation est plus élevée et de manière légitime. Les projets NPNRU impactent effectivement les relogements car les personnes dont les logements sont voués à être démolis deviennent prioritaires. Mais l'enjeu en vaut la peine dans une logique de transformation positive des quartiers.

Mamoudou DIARRA constate que lors de la présentation de projets NPNRU, il est systématiquement question des options de démolition, quelques réhabilitations, mais sur les options démolitions, il n'y a jamais deux options, comme il l'a répété. N'est jamais présenté un tableau avec deux options, une démolition face à une réhabilitation et peut-être une démolition partielle.

Adrien DELACROIX explique que l'enjeu porte sur la transformation des quartiers qui va au-delà de la réhabilitation intérieure/extérieure des logements. Les projets ont été arrêtés ou sont sur le point de l'être. Il y a une part de démolition, discutée avec les habitants, les Maires qui sont les pilotes des projets urbains et Plaine Commune et l'ANRU sur le volet de

transformation des quartiers. L'enjeu d'un projet de rénovation urbaine ne consiste pas seulement à améliorer le confort des logements mais de changer le quotidien dans les quartiers et parfois cela passe par une part de démolition qui permet la création d'espace publics, équipements publics, d'agir sur la densité, c'est de cette manière que les démolitions sont proposées et arrêtées.

Mamoudou DIARRA demande si le dossier sera présenté en Conseil d'Administration.

Adrien DELACROIX confirme qu'il le sera, cependant les ordres du jour des prochaines séances seront conséquents, si ce n'est pas cette année, ce sera donc plutôt l'année prochaine. Les projets n'étant pas totalement stabilisés, ils seront présentés une fois les projets déterminés. Les documents sont adressés aux membres du Conseil d'Administration, il n'y a bien évidemment pas de volonté de cacher les projets aux administrateurs, si c'était le sous-entendu. L'idée étant de présenter des projets finalisés pour permettre aux membres du Conseil d'administration d'avoir une vue stabilisée.

Mamoudou DIARRA répond qu'il n'y a aucun sous-entendu, il souhaite juste en débattre, autant présenter les projets déjà ficelés.

Adrien DELACROIX ajoute qu'il s'agit de la globalité des projets qui continuent à être travaillés, concertés... On pourra faire une information dans les prochaines semaines ou prochains mois sur les projets validés.

Sonia OULDAMMAR procède à la présentation de la revue de projet relevant de la convention cadre sur La Courneuve, Pierrefitte et Epinay (présentation en annexe.)

Mamoudou DIARRA s'interroge sur une réflexion menée sur la dalle de l'îlot 8 il y a peu de temps suite à laquelle l'étanchéité a été refaite et les espaces verts ont été retravaillés alors qu'ils figurent de nouveau dans le projet et la Maison jaune est-elle amenée à rester ou disparaître.

Sonia OULDAMMAR confirme que l'étanchéité a été refaite par le propriétaire du centre commercial en raison des nombreuses fuites, puis les dalles ont été simplement reposées à l'identique, les demi-lunes également. Il n'y a eu en outre aucun traitement paysager.

Mamoudou DIARRA conteste, il y a bien eu un traitement puisque de nouvelles plantations ont été faites et des arbustes déposés sur le potager.

Sonia OULDAMMAR répond qu'il y a bien eu quelques interventions mais qui ne sont pas à hauteur de ce qui sera proposé dans le cadre du traitement paysager global. Concernant la Maison jaune, il y a eu un échange avec l'artiste, l'idée est de proposer autre chose. Ce local semble approprié pour y relocaliser la loge dans une démarche de résidentialisation.

Adrien DELACROIX précise que la Maison jaune ne restera pas à cet emplacement, cela a été signifié aux acteurs. Son activité a été menée aux côtés des locaux d'activité en vue de l'animation de la dalle. Mais force est de constater que ce type d'activité ne suffit pas à animer la dalle, et la question se pose d'autant plus dès lors que la dalle n'est plus un espace public mais dont l'usage a vocation à revenir pleinement aux locataires. La Maison jaune continuera peut-être d'intervenir auprès des locataires mais le siège de la structure associative ne sera plus sur la dalle, l'association sera d'ailleurs accompagnée par la ville sur sa relocalisation.

Concernant les espaces à planter, il y a une différence entre des espaces à planter existants et un espace qui appartient exclusivement à ses locataires, qui soit un espace animé, convivial. Il s'agit d'avoir davantage de végétalisation sur la dalle, peut-être un accompagnement des locataires sur leur terrasse, des animations, des jeux.... Mais cela reste à travailler. Si on ne touche à rien, ni aux trémies, ni aux bacs, cela ne fonctionnera pas.

Il s'agit de rendre l'espace aux locataires et uniquement aux locataires, à l'exclusion de personnes qui y viendraient pour des usages non souhaités.

Mamoudou DIARRA est étonné, sachant que les terrasses étaient sujettes à infiltrations, la terre et les plantations ont été déposées, des dalles ont été refaites. Il pourra ressortir le projet.

Sonia OULDAMMAR confirme qu'il y a eu des interventions régulières avant la validation du projet en 2019. La question de la végétalisation est une demande forte de l'architecte des bâtiments de France avec un niveau de terre et des végétaux compatibles avec les contraintes techniques.

Adrien DELACROIX souligne que le nombre de relogements uniquement pour l'office représente 163 logements sur Franc-Moisin mais mathématiquement plus de relogements compte-tenu des décohabitations éventuelles.

Mamoudou DIARRA demande si les 163 relogements comprennent les demandes de décohabitation qui datent de plusieurs années. Certaines datent de 5, 6 ans, c'est pour ça que le chiffre gonfle.

Adrien DELACROIX Cette situation n'est pas propre à Plaine Commune Habitat, on sait que le nombre de relogements à réaliser est toujours supérieur au nombre de logements détruits même si le ratio est moins important que ce que l'on avait imaginé

Adrien DELACROIX rappelle que le problème est de traiter la question de la tranquillité publique sur Franc-Moisin, en complément de l'aspect réhabilitation lourde et réaménagement du quartier qui sont une nécessité pour retrouver de la mixité sociale, des équipements publics, des commerces en cœur de quartier. L'aspect de tranquillité publique qui n'avait pas été suffisamment pris en compte, avec notamment un fort besoin de mieux délimiter les espaces publics et privés. Ce sera présenté et concerté. Il y a des attentes fortes des élus de Plaine Commune, de la Préfecture et des forces de Police mais également les retours que nous avons et que vous relayez de davantage de sécurité sur le quartier. Les projets ANRU permettent de traiter ces questions. On regardera ce qu'on y met, de la résidentialisation avec des clôtures ou bien des espaces avec des traitements paysagers qui permettent de mieux distinguer ce qui appartient à chacun et éviter les porosités. Cela sera encore travaillé dans les mois qui viennent.

Mamoudou DIARRA demande si ces documents seront présentés lors du Conseil d'Administration.

Adrien DELACROIX confirment qu'ils seront présentés une fois stabilisés. Ces documents pourront être adressés pour information. Il rappelle en outre que ces projets sont publics et qu'ils ont été présentés lors de conseils citoyens, partagés avec les villes le territoire, ...

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés, approuvent la convention cadre NPNRU de Plaine Commune et autorisent le directeur général à la signer et tout document y afférant.

Adrien DELACROIX invite M. DIARRA à transmettre ses demandes de correction du procès-verbal de la séance précédente par écrit à Mme Thoirey.

Mamoudou DIARRA demande si les parties communes sont équipées de pancartes signalant aux locataires que le local est sous vidéo-surveillance comme le fait le médecin de Péri-Carnot Fontaine. Pour les parkings, cela doit être la même chose, car chez ses parents à Antin résidence, c'est pareil. Et normalement, les locataires doivent être informés. Sur la transmission des données, il ne s'y oppose pas.

Sébastien LONGIN répond que nous sommes effectivement tenus d'apposer un affichage d'information des locataires que les parkings sont placés sous un système de vidéo-surveillance. D'ailleurs, une vérification de l'affichage est en cours en amont de la mise en application de la convention. L'affichage doit évoluer et on devra y mentionner la possibilité de transmission des images, cela sera donc modifié au moment du lancement opérationnel.

Mamoudou DIARRA se dit outré après avoir alerté l'agence à plusieurs reprises concernant le stationnement anarchique de plusieurs véhicules de la Cour d'Angle. Il lui a été répondu que les entreprises venaient uniquement pour décharger du matériel alors que l'on s'aperçoit que des prestataires viennent avec des véhicules personnels pour ne pas s'acquitter du stationnement, alors que les entreprises bénéficient d'un tarif préférentiel de 10€ alors que les habitants ont un tarif mensuel de 20 €. Il y a donc des véhicules qui stationnent un peu partout sur la pelouse. Il est étonné que la personne ait réprimandé son personnel qui ne devait pas stationner son véhicule ici alors qu'on autorise cet été de fait par des prestataires. Si on sanctionne les locataires, son personnel, il en va de même pour les prestataires. On ne peut pas admettre de sanctionner Mme Nadeau et M. M'Barki alors que les prestataires stationnent n'importe comment. A Franc-Moisin, des véhicules mal stationnés sont enlevés et il faudrait qu'il en soit de même pour les prestataires, le règlement intérieur s'applique à l'ensemble. Cela lui pose un problème. Dans d'autres villes, des prestataires qui interviennent s'acquittent du stationnement. Cela fait plusieurs fois qu'il alerte, il est pris de haut. Il va falloir remonter les bretelles au prestataire.

Sur le règlement intérieur, l'office sait rappeler le règlement aux locataires mais ce règlement s'applique-t-il au personnel ? Sur certains sites, il y a des problématiques avec des collaborateurs logés gracieusement qui ne respectent pas le règlement. Ils ont droit d'avoir des chaussures à talons et faire du bruit jusque pas d'heure. Il ne va pas demander à un collègue d'en réprimander un autre pour ne pas faire de bruit. Il a alerté l'agence Sud qui a répondu alerté ce gardien.

Un courrier a été envoyé à l'agence sud car une personne a été injuriée lorsqu'elle a demandé à un personnel de ne pas se garer dans une coursive. A ce jour, aucune excuse n'a été adressée à cette personne.

Les habitants de Cour d'Angle se sont investis pleinement sur un projet pour que la cour retrouve une tranquillité avec l'inauguration du potager par Stéphane Peu. Le travail des locataires a été salué. Aujourd'hui, une fresque est apposée à la cour d'Angle alors que deux mamans qui s'investissent ont déposé un projet de fresque sur le budget participatif à la demande de Sarah TREIBER. Le projet n'a pas été retenu. On nous impose un projet alors que des habitants en portaient déjà un depuis longtemps.

Eric GAUTHIER répond qu'un rappel a été fait en matière de stationnement tant aux équipes qu'aux prestataires, sauf cas de déchargement et d'intervention spécifique en urgence. Il est strictement interdit de stationner sur les pelouses. Pour le locataire gardien responsable de troubles, des échanges sont en cours.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne souhaitant demander la parole, le Président lève la séance à 11h09.


Le Président
Adrien DELACROIX

