

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

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

**BUREAU**  
**Séance du 17 juin 2021**

**PROCES-VERBAL**

L'An deux mil vingt-et-un, le dix-sept juin à 9h55 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, Mamoudou DIARRA, Oriane FILHOL,

**Etaient excusés :**

Corinne CADAYS-DELHOME  
Christian PERNOT qui a donné pouvoir à Hervé BORIE  
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  
Olivier ROUGIER, Directeur de Cabinet

**Secrétaire de Séance :**

Marine THOIREY, Secrétaire Générale

La séance est ouverte par Adrien DELACROIX à 9h55 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 20 mai 2021**

**Mamoudou DIARRA** indique qu'il manque son intervention sur les fonds de l'organisme, en dernière page il a répondu au directeur général qui affirmait que cela n'impactait les locataires. Il a précisé que s'agissant du budget de PCH, c'est donc les loyers et donc l'argent du locataire. Il aimerait que ce soit rajouté et que ce qu'il dit soit retranscrit intégralement d'autant plus que les séances sont enregistrées.

**Mamoudou DIARRA vote contre.**

Après mise aux voix, le procès-verbal du bureau du 20 mai 2021 est approuvé à la majorité des présents et représentés



**BUREAU DU 17 JUIN 2021**

Les membres du Bureau sont priés de trouver ci-dessous le rapport relatif à l'affaire  
Du Pôle Commande Publique de Plaine Commune Habitat  
Vous voudrez bien délibérer du présent rapport

**I. LES MARCHES**

**Le Marché ci-dessous est un marché de travaux**

Objet du marché	Forme	Montant estimatif global	Durée	Procédure	Date de la CAO d'agrément des plis	Date de la CAO d'attribution	Titulaires
<p>Marché de travaux de réhabilitation thermique et technique en milieu occupé de 314 logements de la Cité Prairie de Romaincourt à Stains (93240)</p> <p>Lot n°1 : travaux de façades, étanchéité et menuiseries extérieures</p> <p>Lot n°2 : travaux intérieurs, gros œuvres</p>	<p>Le marché est alloué en 2 lots : Lot n°1 : travaux de façades, étanchéité et menuiseries extérieures</p> <p>Lot n°2 : travaux intérieurs, gros œuvres</p> <p>La présentation de 3 variantes est imposée au titre des lots n° 1 et 2 du marché.</p> <p>Le lot n°1 est décomposé en une tranche ferme et une tranche optionnelle.</p> <p>Le lot n°2 est composé d'une tranche ferme et de deux tranches optionnelles.</p>	<p>Les lots 1 et 2 du marché sont conclus à prix, global et forfaitaire.</p> <p>Montant estimatif lot 1 : 5 020 000 euros HT</p> <p>Montant estimatif lot 2 : 5 275 225,80 € HT</p>	<p>Les lots n°1 et 2 du présent marché prennent effet à compter de la date de notification au titulaire jusqu'au terme de la période de garantie de parfait achèvement des travaux.</p>	<p>Procédure avec négociation</p>	<p>17 MARS 2021</p> <p>GTM : A SEEF : A LEON GROSSE IRIS : A GCC : A BOUYGUES : A EBPS : A LEGENBRE IDF : A</p> <p>ACORUS : NA IDF : NA COLAS : NA DAS RAVALEMENT : NA FRANCE ETANCHEITE : NA EBPS LOT 1 : NA FPRS : NA QIVY : NA</p>	<p>02 JUIN 2021</p>	<p>Titulaire du Lot 1 : GCC Pour un montant de 4 833 244,78 € HT (offre de base + variantes libres n°1 et n°2)</p> <p>Pour information, le montant de la tranche optionnelle est de : 67 595 € HT.</p> <p>Titulaire du Lot 2 : GCC 4 284 669,22 € HT Offre de base – Tranche Ferme + variante libre + variante imposée).</p> <p>Pour information, le montant de la tranche optionnelle n°1 est 267 952 € HT et le montant de la tranche optionnelle n°2 est de 356 626, 29 € HT.</p>

**Le Marché ci-dessous est un marché de service**

Objet du marché	Forme	Montant estimatif global	Durée	Procédure	Date de la CAO d'agrément des plis	Date de la CAO d'attribution	Titulaires
<p>ACCORD CADRE POUR DES PRESTATIONS DE DESINSECTISATION, DERATISATION, DESSOURISATION</p> <p>Lot n°1 : AGENCES NORD ET NORD-EST</p> <p>Lot n°2 : AGENCES SUD ET EST</p>	<p>Le marché est alloté en 2 lots :</p> <p>Lot n°1 : AGENCES NORD ET NORD-EST</p> <p>Lot n°2 : AGENCES SUD ET EST</p> <p>Le lot n°1 est décomposé en une tranche ferme et 5 tranches optionnelles.</p> <p>Le lot n°2 est composé d'une tranche ferme et de 16 tranches optionnelles,</p>	<p>Les lots 1 et 2 du marché sont conclus à prix, global et forfaitaire et pour partie à bons de commande.</p> <p>Montant estimatif lot 1 <u>de la partie à bons de commande: 130 000 € HT</u></p> <p>Montant estimatif lot 2 <u>de la partie à bons de commande: 130 000 € HT</u></p>	<p>Les lots du présent accord-cadre sont conclus à compter du 1er juillet 2021 jusqu'au 31 décembre 2021.</p>	<p>Appel d'offres ouvert européen</p>	<p>02 JUIN 2021</p> <p>TECHMOHYGIENE : <b>A</b></p> <p>3D BY EFICIUM : <b>A</b></p> <p>HARMONIA HYGIENE : <b>A</b></p> <p>ELIS : <b>A</b></p>	<p>16 JUIN 2021</p>	<p>Titulaire du Lot 1 : 3D BY EFICIUM</p> <p>Pour un montant de 124 487,50 € HT (tranche ferme)</p> <p>Pour information le montant des tranches optionnelles est de 5 424 € HT</p> <p>Titulaire du Lot 2 : HARMONIA HYGIENE</p> <p>Pour un montant de 70 319 € HT (tranche ferme).</p> <p>Pour information le montant des tranches optionnelles est de 5 713,50 € HT.</p>

## LES AVENANTS

### Les présents avenants sont relatifs à un marché de travaux

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant de l'avenant	Pourcentages de variation	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
1	MARCHE DE MISSION DE MAITRISE D'OEUVRE RELATIVE A L'OPERATION DE REHABILITATION DES 189 LOGEMENTS SOCIAUX COLLECTIFS DE LA CITE DELAUNE A SAINT-DENIS  Montant initial du marché : 342 200 € HT	-	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. de prendre en compte les divers aléas survenus lors de l'exécution du marché ;</li> <li>2. de prendre en compte leur incidence financière ;</li> <li>3. d'entériner le fait que le titulaire renonce à toute action, réclamation ou recours relatif à la signature du présent avenant par le titulaire.</li> </ol>	20 402,47 € HT	5,96%	362 602,47	CAO du 02 juin

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant de l'avenant	Pourcentages de variation	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
3	MARCHE DE TRAVAUX DE REHABILITATION ET DE RESIDENTIALISATION EN MILIEU OCCUPE DES 482 LOGEMENTS DE LA CITE LA SOURCE A EPINAY-SUR-SEINE  LOT 3 : TRAVAUX SUR ESPACES EXTERIEURS  Montant initial du lot n°3 : 1 821 044,57 € HT	Les avenants n°1 et 2 ont augmenté le montant global initial du lot n°1 de 114 255,11 € HT.	<ol style="list-style-type: none"> <li>De prendre en compte les prestations supplémentaires rendues nécessaires en cours d'exécution du chantier ;</li> <li>De prendre en compte la nouvelle répartition entre les cotraitants du lot n°3 ;</li> <li>De prendre en compte la prolongation du délai d'exécution des travaux objets du lot n°3 du marché jusqu'au 30 juin 2021 ;</li> <li>de prendre en compte les incidences financières s'y afférant ;</li> <li>D'entériner le fait que le titulaire renonce à toute action, réclamation ou recours pour tout fait générateur à la signature du présent avenant par le titulaire.</li> </ol>	30 789 € HT	A* : 1,59 % B* : 7,96 %.	1 966 086,68 € HT	CAO du 02 juin

**A\* : pourcentage de variation induit par le présent avenant**  
**B\* : pourcentage de variation totale du montant global du marché**

- ⇒ **Autorisation de signature du marché de travaux de réhabilitation thermique et technique en milieu occupé de 314 logements de la Cité Prairie de Romaincourt à Stains (93240) lot n°1 : travaux de façades, étanchéité et menuiseries extérieurs /lot n°2 : travaux intérieurs, gros œuvre**

**Mamoudou DIARRA** demande à quelle date le patrimoine a été racheté.

**Tangi LE ROUX** rappelle que c'est un patrimoine racheté à l'Opievoy en 2016.

**Sébastien LONGIN** annonce avoir anticipé une question non posée par M. DIARRA mais à laquelle il s'intéresse souvent, celle des étiquettes énergétiques. Sur cette opération, le label BBC rénovation est visé.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur Général à signer le marché de travaux de réhabilitation thermique et technique en milieu occupé de 314 logements de la cité Prairies de Romaincourt à Stains (93240), avec l'entreprise GCC pour les lot n°1 et n°2. Le lot n°1 « travaux de façades, étanchéité et menuiseries extérieurs » du marché est conclu pour un montant forfaitaire global de 4 833 244,78 € HT (offre de base : 5 065 000,00 € HT + Variante libre n°1 : -71 850,45 € HT + Variante libre n°2 : -159 904,77 € HT).

Pour information, le montant de la tranche optionnelle est de 67 595 € HT.

Elle pourra être affermie dans le cadre de l'exécution du lot n°1. Le lot n°2 « travaux intérieurs, gros œuvres » du marché est conclu pour un montant forfaitaire global de un montant global de 4 284 669,22 € HT (Offre de base – Tranche Ferme : 4 200 000 € HT + Variante libre : - 43 244,78 € HT + Variante imposée : 127 914 € HT)

Pour information, le montant de la tranche optionnelle n°1 est de 267 952 € HT et le montant de la tranche optionnelle n°2 est de 356 626, 29 € HT.

Elles pourront être affermies dans le cadre de l'exécution du lot n°2.

Les lots n°1 et 2 du présent marché prennent effet à compter de la date de notification au titulaire jusqu'au terme de la période de garantie de parfait achèvement des travaux.

Valeur de prix : Mai 2021

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

- ⇒ **Autorisation de signature de l'accord-cadre pour des prestations de désinsectisation, dératification, déssourisation sur l'ensemble du patrimoine de Plaine Commune Habitat**  
**LOT N°1 : AGENCES NORD ET NORD-EST / LOT N°2 : AGENCES SUD ET EST**

**Mamoudou DIARRA** demande à quelle fréquence passe le prestataire. Il y a des sites concernés, où il y a des rats, il souhaite savoir si l'office prend en charge l'intégralité de la prestation ou bien si l'agglomération en prend en charge une partie.

**Tangi LE ROUX** répond qu'il s'agit d'un nouveau marché faisant suite aux difficultés rencontrées avec le précédent prestataire SAPIAN.

**Eric GAUTHIER** confirme que le précédent marché a été dénoncé. Ce nouveau marché prévoit une fréquence de passage annuelle et les interventions sont, depuis deux ans, coordonnées avec l'EPT et la Ville. A cette occasion, le prestataire en charge des réseaux est également invité à intervenir.

La réglementation a évolué, les prestations préventives ne sont plus autorisées, seuls les traitements curatifs restent possibles. Aussi, la planification est établie, et ajustée en fonction des désordres constatés. Le type d'intervention s'est diversifié en incluant notamment de la capture de rats.

**Adrien DELACROIX** ajoute que les actions coordonnées sont celles qui fonctionnent le mieux. Le dispositif, à Saint-Denis, est assez opérationnel et coordonné par la ville que ce soit sur les espaces de l'office, de la ville ou des réseaux d'assainissement où il peut y avoir quantité de rats. Traiter en même temps évite que l'office traite et que les rats passent dans le réseau d'assainissement pour revenir ensuite, tout en tenant compte du cadre réglementaire plus contraignant.

**Mamoudou DIARRA** explique, du fait des travaux réalisés à Paul-Eluard sur le mur anti-bruit, des locataires ont vu la mousse des moteurs de voiture rongée par les rats, sans que ce ne soit pris en charge par l'assurance. Les locataires se trouvent embarrassés avec parfois des véhicules neufs, en panne, et dans l'incapacité de faire réparer car cela coûte une fortune.

**Adrien DELACROIX** répond en prendre note mais ne pas avoir eu de retours de ce type. La maîtrise d'ouvrage est assurée par la SNCF, il y a déjà dû y avoir des interventions de dératisation, mais en période de travaux, les creusements causent la sortie des rats des galeries. En tant que bailleur, nous n'avons pas de réponse à apporter, et il ne connaît pas le niveau de prise en charge par les assurances sur ce type de dégâts ; il sera peut-être possible de demander une vigilance aux maîtres d'ouvrage avec une dératisation en amont des travaux. Elle a peut-être été réalisée. Le maire-adjoint en prend bonne note.

**Sébastien LONGIN** précise que ce marché démarre dans quelques jours. Un diagnostic de l'ensemble des sites a été prévu en début de marché pour permettre une prise en compte de l'ensemble des spécificités et urgences. Les traitements sont lourds.

**Mamoudou DIARRA** demande si la dératisation réalisée par des chiens et des furets comprend les parkings et rez-de-chaussée d'immeubles. C'est souvent à cet endroit-là qu'il y a des soucis, quand les parkings sont traités, les rats montent au rez-de-chaussée.

**Sébastien LONGIN** confirme que l'enjeu des diagnostics est justement d'avoir une vision précise des situations des sites qui seront accompagnés de préconisations spécifiques et qui permettront d'ajuster les interventions : cibler des lieux : parkings, halls... adapter les produits utilisés et modalités de traitement, il est même possible d'être informé par SMS du passage d'un rat dans une canalisation, on ne doit pas exclure avoir des interventions plus « naturelles ». La difficulté est que les produits toxiques ne peuvent rester plus de 35 jours, ce qui amène à ajuster en permanence les choses. Précédemment il y avait un prestataire sur ces interventions, désormais il y en aura deux : en cas de faiblesse de l'un deux, cela nous permet de ne pas être complètement démunis et ne pas se retrouver dans les mêmes difficultés qu'avec SAPIAN même si SAPIAN va être contraint à verser des pénalités.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur Général à signer les lots 1 et 2 de l'accord-cadre à bons de commande pour les prestations de désinsectisation, dératisation, dessourisation sur l'ensemble du patrimoine de Plaine Commune Habitat avec les sociétés 3D BY EFICIUM et HARMONIA HYGIENE

Le lot n°1 « Agences Nord et Nord-Est » est conclu pour un montant forfaitaire global de 124 487,50 euros HT.

Pour information, le montant des tranches optionnelles est de 5 424 euros HT.

Elles pourront être affermées dans le cadre de l'exécution du lot n°1. Le lot 2 « Agences Sud et Est » est conclu pour un montant forfaitaire global de 70 319 euros HT.

Pour information, le montant des tranches optionnelles est de 5 713,50 euros HT.

Elles pourront être affermées dans le cadre de l'exécution du lot n°2.

Les prestations à bons de commande de chacun des lots seront rémunérées par application des prix du bordereau des prix unitaires propre à chacun des lots, aux quantités réellement exécutées.

Les bons de commandes peuvent être émis jusqu'au dernier jour de validité du lot.

Les lots de l'accord-cadre sont conclus à compter de leur date de notification, prévue au 1<sup>er</sup> juillet 2021, jusqu'au 31 décembre 2021.

Chacun des lots pourra être prolongé, par reconduction tacite, par périodes annuelles, sans que leur durée ne puisse excéder 4 ans, soit jusqu'au 30 décembre 2024.

Valeur : MAI 2021.

- ⇒ **Autorisation de signature de l'avenant n°1 au marché de maîtrise d'œuvre relative à l'opération de réhabilitation des 189 logements sociaux collectifs de la Résidence Auguste Delaune à Saint-Denis**  
**Titulaire : AGENCE RVA RENAUD VIGNAUD ET ASSOCIES**

**Mamoudou DIARRA** demande quel est l'aléa qui cause l'augmentation du marché.

**Tangi LE ROUX** répond que les aléas sont constitués du désamiantage non prévu d'un logement, de la création de locaux d'ordures ménagères, des locaux encombrants, le remplacement des batteries de boîtes aux lettres, la mise en place de menuiseries anti effraction en rdc, de menuiseries pare-flamme. De plus, une tranche optionnelle a été affermie : la création de 4 locaux poubelles.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°1. Le marché initial a été conclu pour un forfait provisoire de rémunération de 342 200 € HT. Le présent avenant induit une plus-value globale annuelle de 20 402,47 € HT. Il représente une augmentation de 5,96 % du montant forfaitaire initial du marché. Cela porte le nouveau montant forfaitaire du marché à 362 602,47 € HT.

Valeur de prix : Avril 2017. Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

- ⇒ **Autorisation de signature de l'avenant 3 au Marché de travaux de réhabilitation et de résidentialisation en milieu occupé de 482 logements de la cité La Source à Epinay sur Seine – Lot 3 Travaux sur espace extérieurs Titulaire : groupement composé des sociétés BOURGEOIS et LINEO**

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 de 30 789 € HT. Il représente une augmentation de 1,59 % du montant forfaitaire du lot n°3 du marché, tel que résultant des précédents avenants.

Les avenants 1, 2 et 3 ont augmenté le montant forfaitaire initial du lot n°3 de 145 042,11 € HT, soit une plus-value de 7,96 %.

Le nouveau montant forfaitaire du lot n°3 s'élève désormais à 1 966 086,68 € HT.

Valeur de prix : Janvier 2017

Le délai d'exécution des travaux objets du lot n°3 du marché est désormais porté au 30/06/2021. Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

**Mamoudou DIARRA** demande si tous ces marchés ont été visés par la CNL.

**Sébastien LONGIN** répond que lors de la dernière CAO, la CNL n'était pas représentée, une réunion avec les représentants des locataires se tenant sur le même créneau. Il n'est jamais arrivé, au sein des CAO, qu'il n'y ait pas unanimité de vue des administrateurs.

- ⇒ **Autorisation de signature de la convention de service d'achat centralisé pour l'acquisition de matériels d'infrastructures informatiques et services associés, avec le RESAH**

Le RESAH (Réseau des Acheteurs Hospitaliers) agissant en tant que centrale d'achat au titre de l'article L. 2113-2, 2° du code de la commande publique, propose de procéder pour son compte aux opérations d'attribution et de notification du/des marché(s) subséquent(s)

relatif(s) à l'accord-cadre n°2018-029 « Acquisition de matériels d'infrastructures et prestations de services associées notamment pour la modernisation des systèmes d'information hospitalier dans le cadre des Groupements Hospitaliers de Territoire », destiné(s) au(x) bénéficiaires ayant adhéré au GIP (collectivités, organismes, offices et groupements ayant une mission de service public) mentionné(s) en annexe, et de mettre à disposition ce(s) marché(s).

Dans le cadre de la mise en œuvre de son Plan de Reprise Informatique pour le renouvellement de son infrastructure de serveurs/baies de stockage et du Centre de relation locataire, l'Office souhaite bénéficier de tarifs plus compétitifs grâce à l'accord-cadre conclu par le RESAH.

Considérant l'intérêt pour Plaine Commune Habitat, qui a dernièrement adhéré au GIP RESAH, de signer la convention de service d'achat centralisé pour l'acquisition de matériels d'infrastructures et prestations de services associées notamment pour la modernisation des systèmes d'information hospitalier dans le cadre des Groupements Hospitaliers de Territoire,

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent la signature de la convention de service d'achat centralisé pour l'acquisition de matériels d'infrastructures informatiques et services associés. Ils autorisent le Directeur Général à signer la convention précitée et à prendre toutes les mesures d'exécution afférentes

**Adrien DELACROIX** rappelle que 1001 Vies habitat gère un patrimoine difficile, notamment 3 résidences situées sur le secteur de la gare. Bâtigère, bailleur qui n'a pas de patrimoine sur la ville, s'était positionné pour le rachat, ce qui a suscité de l'inquiétude car il n'avait pas de relais en proximité. Le souhait de la ville et du territoire était que l'office puisse acquérir ce patrimoine.

⇒ **Acquisition du patrimoine de 1001 vies Habitat composé de quatre résidences à Saint-Denis**

⇒

Le bailleur 1001 Vies Habitat avait lancé en mars 2019 une consultation en vue de la cession de son patrimoine à Saint Denis composé de 4 résidences « Franciade, Ernest Renan, Gardes-Suisses, et Châteaudun 1 &2 ».

Suite à divers échanges avec le territoire et une rencontre le 12 septembre 2019 avec 1001 Vies Habitat, l'office avait fait une offre d'acquisition d'un montant de 23 Millions d'€ qui n'a pas été retenue.

Au troisième trimestre 2020, Plaine Commune a reçu quatre déclarations d'intention d'aliéner (DIA) relative à la cession de ces quatre résidences, au profit de BATIGERE, arrivant à échéance le 2 novembre 2020 (au prix de 27 300 000 € - hors commission d'un montant de 819 000 € à la charge de l'acquéreur potentiel)

L'EPT, à la demande du Maire de Saint-Denis, a immédiatement sollicité l'office pour l'appuyer dans la mise en œuvre de son droit de préemption urbain (DPU).

En date du 21/10/2020, par décisions DP-20/651, DP-20/635, DP-20/650 et DP-20/652, Plaine Commune, en application des articles L.211-2 et L.213-11 du code de l'urbanisme, a délégué son droit de préemption urbain à l'OPH Communautaire de Plaine Commune.

Par décision du CA en date du 28 octobre 2020, l'office proposait de se positionner sur les 4 résidences avec une perspective de conventionnement en PLS des logements libres au prix de **26 000 000 € hors frais d'acquisition et hors taxes répartis** comme suit :

- Résidence Châteaudun I & II : 10 286 000 euros ;
- Résidence Ernest Renan : 4 190 000 euros ;
- Résidence Gardes-suisse : 7 048 000 euros ;
- Résidence Franciade : 4 476 000 euros ;

Les décisions de préemption ont été notifiées par l'OPH Communautaire de Plaine Commune par voies d'huissier au vendeur le 30 octobre 2020.

Conformément à l'article R 213.10 du Code de l'Urbanisme, le bailleur 1001 Vies Habitat a, par courrier en date du 23 décembre 2020, renoncé à l'aliénation des biens visés suite aux décisions de préemption de l'Office.

En mars 2021, le bailleur 1001 Vies Habitat a décidé de relancer, une nouvelle consultation en vue de la cession des 4 mêmes résidences de son patrimoine à Saint-Denis.

En mai 2021, l'OPH Communautaire de Plaine Commune, a confirmé (même montant) l'offre d'acquisition qui avait été validée en octobre 2020 par le Conseil d'administration. Cette offre a été retenue le 1<sup>er</sup> juin 2021 par 1001 Vies Habitat et fixe donc un **prix global d'acquisition pour l'ensemble de ce patrimoine à 26 000 000 €**, vingt-six millions d'euros, net vendeur, décomposée comme suit :

PATRIMOINE		Prix acquisition K€ net vendeur
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Résidence «Ernest Renan»</b> 19 à 23 rue Ernest Renan</li> </ul>	47 logements collectifs conventionnés 57 places de stationnement	<b>4 190</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Résidence «Franciade»</b> 99 à 105 rue Henri Barbusse</li> </ul>	32 logements collectifs non conventionnés 32 places de stationnement	<b>4 476</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Résidence «Gardes Suisses»</b> 2, 4, 6, 7 impasse Châteaudun</li> </ul>	74 logements collectifs conventionnés 44 places de stationnement	<b>7 048</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Résidence «Châteaudun 1»</b> 78, 80, 82 bld Marcel Sembat</li> </ul>	34 logements collectifs conventionnés 107 places de stationnement, 4 commerces	<b>4 331</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Résidence «Châteaudun 2»</b> 78, 80 bld Marcel Sembat</li> </ul>	39 logements collectifs non conventionnés	<b>5 955</b>

**Présentation du patrimoine :**

Cette cession vise quatre résidences situées dans 2 grands secteurs de Saint-Denis :

- **Résidence « Châteaudun I et II » :**  
**Châteaudun 1 (78-80-82 boulevard marcel Sembat, 93200 Saint-Denis) :** 34 logements collectifs conventionnés 1 loge et 4 commerces ,107 places de stationnement en sous-sol situés (1 bâtiment R+7)

**Châteaudun 2 (78-80 boulevard Marcel Sembat, 93200 Saint-Denis) :** 39 logements collectifs non conventionnés (2 bâtiments – R+7 et R+3)  
 (Volumétrie logements, copropriété parkings, ASL)  
 Année de construction 1994

TYPE	CHATEAUDUN 1			CHATEAUDUN 2		
	NOMBRE	SHAB MOYENNE	SHAB TOTALE	NOMBRE	SHAB MOYENNE	SHAB TOTALE
T2	15	49 m <sup>2</sup>	740 m <sup>2</sup>	7	47 m <sup>2</sup>	330 m <sup>2</sup>
T3	14	55 m <sup>2</sup>	904 m <sup>2</sup>	12	66 m <sup>2</sup>	791 m <sup>2</sup>
T4	4	79 m <sup>2</sup>	315 m <sup>2</sup>	14	70 m <sup>2</sup>	1,119 m <sup>2</sup>
T5	1	102 m <sup>2</sup>	102 m <sup>2</sup>	6	99 m <sup>2</sup>	594 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>34</b>	<b>61 m<sup>2</sup></b>	<b>2,061 m<sup>2</sup></b>	<b>39</b>	<b>71 m<sup>2</sup></b>	<b>2,755 m<sup>2</sup></b>
COMMERCES	4 COMMERCES - SHAB TOTALE 622 M <sup>2</sup>					



- **Résidence « Ernest Renan »** 19-23 rue Ernest Renan, 93200 Saint-Denis : 47 logements collectifs conventionnés, 42 places de stationnement (28 en sous-sol et 14 en aérien), 15 boxes aériens (pleine copropriété).  
 Année de construction 1990

TYPE	NOMBRE	SHAB MOYENNE	SHAB TOTALE
T2	17	49 m <sup>2</sup>	832 m <sup>2</sup>
T3	22	72 m <sup>2</sup>	1,583 m <sup>2</sup>
T4	8	92 m <sup>2</sup>	732 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>47</b>	<b>67 m<sup>2</sup></b>	<b>3,147 m<sup>2</sup></b>



- **Résidence « Gardes Suisses »** 2-4-6-7 Impasse de Châteaudun, 93200 Saint-Denis (4 bâtiments) : 74 logements collectifs conventionnés, 44 places de stationnement en sous-sol (volumétrie logements, copropriété parkings, ASL)  
 Année de construction 1999

TYPE	NOMBRE	SHAB MOYENNE	SHAB TOTALE
F1	2	37 m <sup>2</sup>	74 m <sup>2</sup>
F2	25	47 m <sup>2</sup>	1,168 m <sup>2</sup>
F3	24	61 m <sup>2</sup>	1,463 m <sup>2</sup>
F4	8	73 m <sup>2</sup>	584 m <sup>2</sup>
F5	2	89 m <sup>2</sup>	178 m <sup>2</sup>
D4	13	76 m <sup>2</sup>	984 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>74</b>	<b>60 m<sup>2</sup></b>	<b>4,451 m<sup>2</sup></b>



- **Résidence « Franciade» 99-105 rue Henri Barbusse, 93200 Saint-Denis (4 bâtiments):**  
32 logements collectifs non-conventionnés, 32 places de stationnement en sous-sol (copropriété)  
Année de construction 1993

TYPE	NOMBRE	SHAB MOYENNE	SHAB TOTALE
T2	2	61 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>
T3	15	69 m <sup>2</sup>	1.039 m <sup>2</sup>
T4	12	80 m <sup>2</sup>	954 m <sup>2</sup>
T5	3	104 m <sup>2</sup>	312 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	<b>76 m<sup>2</sup></b>	<b>2.426 m<sup>2</sup></b>



#### Calendrier :

- Signature Promesse de vente juillet 2021
- Signature acte authentique novembre / décembre 2021

Le financement de cette acquisition repose sur un emprunt auprès de la Caisse des Dépôts. La présente acquisition étant inchangée par rapport à la décision antérieure mais ne se réalisant plus dans le cadre strict du droit de préemption, il est demandé aux membres du Bureau de confirmer la position de l'Office et :

- d'approuver l'acquisition du patrimoine de 1001 Vies Habitat désignés ci-dessus, au prix de **26 000 000 €, vingt-six millions d'euros, net vendeur** ; décomposée comme suit :
  - Résidence Châteaudun I : 4 331 000 euros ;
  - Résidence Châteaudun II : 5 955 000 euros
  - Résidence Ernest Renan : 4 190 000 euros ;
  - Résidence Gardes-suisse : 7 048 000 euros ;
  - Résidence Franciade : 4 476 000 euros ;
- d'autoriser le directeur général, ou son représentant, à signer la promesse de vente ainsi que l'acte authentique ou tout acte afférent à cette opération dans les conditions présentées notamment division parcellaire et conventions de servitudes, règlements de copropriété, volumétrie, statuts ASL... ;
- d'autoriser le directeur général, ou son représentant, à poursuivre tout marché et tout contrat, notamment les contrats de location, les conventions de réservations conclus sur les biens immobiliers et reprendre tout ou partie des contrats de travail conclus pour la gestion des biens immobiliers,
- d'autoriser le directeur général à contracter les prêts relatifs à cette acquisition.

**Mamoudou DIARRA** demande si ces constructions vont nécessiter des réhabilitations et si cela a été pris en compte et comptabilisé dans le coût et il souhaite connaître l'impact environnemental et comment cela vit. Les problèmes de Neruda se déplacent-ils sur le patrimoine Franciade et au niveau de la gare ?

**Sébastien LONGIN** avance que la réponse relative aux étiquettes sera aujourd'hui « non experte », car cela nécessite que les immeubles nous appartiennent pour être expertisés avec précision. Mais s'agissant de patrimoine récent, l'étiquette pourrait être de niveau D. L'objectif est à terme de les pousser jusqu'à C, car il sera difficile d'aller au-delà. Ce

patrimoine est situé pour Franciade, près de Neruda, ou face à la gare avec des problématiques différentes. Le bâtiment Franciade vit bien mais rencontre une difficulté liée aux passages, notamment en soirée en raison d'une servitude de passage. Cet enjeu, complexe du fait de la situation de copropriété et de cheminement public est à examiner avec la ville. Le patrimoine situé vers la gare vit bien, le parking et le sous-sol vivent bien, cependant le porche devra faire l'objet d'une réflexion, le portail sécurisé est peut-être trop éloigné de l'alignement du bâtiment et des ajustements seraient à faire. La signature prochaine devrait permettre une prise en gestion au 1<sup>er</sup> janvier 2022, ce qui laisse le temps de réfléchir à nos interventions futures pour les réaliser dès le 1<sup>er</sup> semestre 2022.

**Mamoudou DIARRA** s'étonne que les étiquettes énergétiques ne soient pas remises lorsque l'office achète un bien alors qu'elles sont remises en agence immobilière.

**Philippe CRETAZ** confirme que c'est un document obligatoire mais que les premiers éléments remis concerneront davantage les plans et les documents techniques nécessaires à la bonne gestion du patrimoine. C'est un PLA des années 90, le nôtre est en D, on peut considérer que c'est la même classification. C'est un patrimoine récent datant de 1994, ne nécessitant pas de réhabilitation, il y aura des interventions dans le cadre de la programmation, de l'entretien, il y aura peut-être des réhabilitations plus lourdes dans 10/12 ans. Ce n'est pas la même situation que le patrimoine de Stains repris en gestion en début de mois, dont la réhabilitation est prévue dans 4/5 ans.

**Mamoudou DIARRA** demande si un contact a été pris avec le syndic de copropriété.

**Sébastien LONGIN** répond que 1001 Vies habitat est son propre syndic sur les deux patrimoines et la vente ne valant pas changement de syndic, il faudra étudier cette question avec eux.

**Adrien DELACROIX** précise que c'est un patrimoine qui ne vit pas mal mais qui est inséré dans un environnement difficile, la gare. Certains publics viennent dans le quartier de la gare dans une logique « récréative », le patrimoine est donc confronté à un enjeu de sécurisation, notamment vis-à-vis des intrusions au sein de la cour. Les premiers constats n'ont pas fait état de lourdes difficultés, la ville n'est pas non plus saisie de dysfonctionnements importants au sein de la résidence. Franciade, intégrée dans des lots de copropriété, est un habitat plus particulier.

**Mamoudou DIARRA** revient sur une affaire précédente, sur le marché 3D, lorsqu'il est question de nuisibles, il est évoqué des rats, des cafards, mais les volatiles sont-ils intégrés?

**Eric GAUTHIER** répond que cela a été prévu sur le marché, une liste de nuisibles a été établie et les interventions sont soumises à bons de commande et certaines interventions sont à envisager conjointement avec la ville et l'agglomération.

**Sébastien LONGIN** confirme que s'il s'agit de nid de frelons pour lesquels nous avons eu des difficultés pour obtenir des interventions précédemment, ils sont biens prévus au marché.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent l'acquisition du patrimoine de 1001 Vies Habitat, au prix global d'acquisition pour l'ensemble de ces 4 résidences à 26 000 000 €, vingt-six millions d'euros, net vendeur, hors frais et hors taxes, décomposé comme suit :

- \* Résidence Châteaudun I & II : 10 286 000 euros
- \* Résidence Ernest Renan : 4 190 000 euros;
- \* Résidence Gardes-suisse : 7 048 000 euros ;
- \* Résidence Franciade : 4 476 000 euros ;

Ils autorisent le directeur général, ou son représentant, à signer la promesse de vente ainsi que l'acte authentique de vente ou tout acte afférent à cette opération dans les conditions présentées notamment division parcellaire et conventions de servitudes, règlements de copropriété, volumétrie, statuts ASL...

Ils autorisent le directeur général ou son représentant à poursuivre tous marchés et tous contrats, notamment les contrats de location, les conventions de réservation conclus sur les biens immobiliers et reprendre tout ou partie des contrats de travail conclus pour la gestion des biens immobiliers.

Ils autorisent le directeur général à signer tous prêts relatifs à cette acquisition.

⇒ **Point d'information orale sur la gestion des ascenseurs.**

**Mourad ALLALI** présente la politique de gestion des ascenseurs (Cf. présentation) et présente la plateforme web de gestion des ascenseurs.

**Mamoudou DIARRA** demande s'il est autorisé d'utiliser d'installer le cube de diagnostic d'un prestataire sur l'ascenseur d'un autre constructeur, la garantie est-elle maintenue ? Il est donc possible d'installer un cube sur un ascenseur entretenu par Schindler sans passer par Schindler.

**Mourad ALLALI** explique que l'ascenseur peut être acheté auprès d'un constructeur (ex : Thyssen) et être entretenu par un autre opérateur tout comme il est possible d'y installer un cube. Schindler est notre prestataire, avec lequel nous avons un lien contractuel en matière d'entretien du parc d'ascenseur. A l'inverse, nous n'avons pas de lien contractuel avec d'autres prestataires.

**Eric GAUTHIER** précise qu'il faut différencier l'exploitation de l'acquisition. A la construction, l'achat est réalisé auprès de l'un des 4 grands opérateurs, mais le contrat d'exploitation peut être souscrit auprès d'un autre. En tout état de cause, il est obligatoire pour que la garantie fonctionne.

**Adrien DELACROIX** remercie Mourad ALLALI pour le rapport complet sur un sujet technique et pointu. Cela reflète le niveau d'investissement réalisé et que cela nécessite, ce qui permet de ne pas avoir à faire face à d'importantes difficultés rencontrées par d'autres bailleurs confrontés à des taux de disponibilité très faibles. Cela ne signifie pas qu'il n'y a pas de panne sur le parc, ce matériel doit se mettre en sécurité, c'est parfois une preuve de bon fonctionnement. La majeure partie des pannes est due à de la malveillance ou de mauvais usages, c'est aussi un travail à réaliser en la matière.

Les investissements faits par le passé et ceux à venir sont réalisés pour limiter le taux de pannes. L'objectif est d'améliorer le taux de disponibilité dans une logique d'amélioration de la qualité de service rendu à nos locataires. Il existe un autre enjeu autour de la mobilité verticale. Au-delà du portage de courses, certains locataires rencontrent des difficultés de mobilité, que ces personnes soient PMR, âgées ou rencontrant des difficultés de santé. Les pannes, même si souvent courtes, mais également de lourds travaux de réhabilitation ou de modernisation des appareils peuvent entraîner des interruptions de service de plusieurs semaines, on ne peut pas laisser les locataires en difficulté. Sur cet aspect, il n'y a avait aucune solution jusqu'à présent, le président a donc souhaité que l'on investigue pour trouver des solutions. Cela ne règle pas tous les problèmes, notamment sur toutes les petites pannes. Il a souhaité qu'un travail soit mené avec « Plus sans ascenseur » dans le cadre d'une expérimentation. Cette expérimentation sera à suivre.

**Hervé BORIE** trouve l'expérimentation intéressante. Les bailleurs sont confrontés régulièrement à des ruptures de pièces, ce qui doit être encore plus fréquent avec des appareils anciens. Pouvoir anticiper cet enjeu, surtout que ce n'est parfois pas des pannes graves (pièce sur le mécanisme d'ouverture des portes...) est intéressant.

**Mamoudou DIARRA** regrette que le document n'ait pas été remis plus tôt. Un CCL a été réalisé sur les pannes d'ascenseurs il y a deux ans. Dans le document, est ajouté le vandalisme avec les prestataires qui utilisent mal l'ascenseur, y mettent des charges lourdes ce qui bloque l'ascenseur plusieurs jours pour les locataires. Cela a été ajouté il n'y a pas longtemps, alors qu'il y a eu des alertes. Il a reçu un courrier dans lequel il était dit que le prestataire avait bien utilisé l'ascenseur et qu'il a respecté le poids maximal. L'ascenseur a été vandalisé, le prestataire y a entré une palette, il a forcé les portes en arrivant à l'étage avec son matériel. Il n'y a pas eu d'ascenseur pendant plusieurs jours, certains locataires n'ont pas pu faire leurs courses pendant plusieurs jours. Les amicales ont alerté sur ce problème. Il a compris que le cube ne posait pas de problème sur la garantie. Au 6, place du caquet, un ascenseur est en panne depuis plusieurs mois, il n'y a pas d'affichage sur l'ascenseur, le locataire ne sait pas pourquoi l'ascenseur est arrêté. Lorsqu'il est dit que le prestataire met 30 mn à intervenir, il met parfois plus de 45mn, un locataire a dû forcer la porte pour sortir, ce qui a été compté comme vandalisme et le technicien n'est pas venu. Des sociétés sous-traitantes viennent désincarcérer les personnes de l'ascenseur, lorsqu'il s'agit de maintenance préventive, Schindler fait le diagnostic, mais souvent le changement de pièces est réalisé par une société prestataire. A la Cour d'angle, une cellule a été changée au niveau des portes, le prestataire a oublié d'installer le « bruit » d'ouverture des portes, cela a été relancé. Si un locataire retient les portes, les locataires au-dessus ou en dessous ne sont pas avertis que l'ascenseur est bloqué.

Sur l'ensemble des ascenseurs, sur les cabines renouvelées, logiquement, il y a l'annonce de l'étage pour les personnes non voyantes, malentendantes, il n'y a plus. Lorsque les cabines étaient renouvelées, au début, on avait systématiquement l'annonce de l'étage. Aujourd'hui, sur ces ascenseurs rénovés, on n'entend plus l'annonce du palier. Sur certains sites, cela se passait très bien avec les techniciens Schindler, et il a des échos concernant certains d'entre eux qui iraient à la Courneuve car ça se passe mal. Il souhaite avoir l'assurance de garder les techniciens sur site et qu'ils fassent le même travail. Il va rester vigilant sur les prestataires car certains locataires vandalisent les portes, et le technicien ne vient pas avant 2-3 jours et il n'y a donc pas d'affichage. Il est allé au 6, place du caquet et il n'y a aucun affichage sur la porte de l'ascenseur, il n'y a aucune information. Hier, il n'y a pas d'affichage, ni en bas, ni en haut sur le motif de l'arrêt de l'ascenseur. Cela fait plusieurs mois.

Sur des tours de 17 étages, un ascenseur tombe en panne sur les 2, lorsque c'est le petit ça va, il faut que le grand desserve les 17 étages, à 8h, les gens montent et descendent, cela pose des problèmes, ce sont souvent les mêmes ascenseurs, le 3 et 5 allée Guernica. Il y a parfois des écarts entre les portes et cela n'a jamais été réajusté.

**Mourad ALLALI** répond que le délai d'intervention de 30mn est une moyenne sur tout le parc, il peut y avoir des anomalies sur l'intervention.

Sur l'ascenseur du 6, place du caquet. Cette affaire dure depuis 2 mois avec au moins 4 interventions différentes pour régler le problème. Sur cet ascenseur, il y a un quartier de rats qui vient ronger les câbles d'ascenseur. Des fourreaux ont été mis en faux plancher, en faux plafond, le problème persiste. Une intervention réalisée entre vendredi dernier et hier a consisté à mettre en place un fourreau blindé pour essayer une nouvelle solution. Entre temps, l'ascenseur avait été remis en service plusieurs fois, mais systématiquement, les rats parvenaient à ronger les câbles. Un rapport a été transmis à l'agence pour retracer le travail effectué. Il peut le transmettre si nécessaire. Il s'agit d'un problème très complexe, de nouvelles solutions vont être mises en œuvre jusqu'à ce que cela fonctionne. C'est un cas exceptionnel.

Sur les tours, il y a des pièces pour lesquelles la disponibilité est plus compliquée que pour d'autres. On essaie de commander rapidement. Pour les ascenseurs de plus de 10 ans, il n'y a plus de stocks de pièces, tout doit être fabriqué. On passe par des services de livraison supplémentaires pour avoir la garantie d'une livraison plus rapide et gagner 24 ou 48h. Certains délais restent cependant incompressibles.

**Mamoudou DIARRA** déplore que la réponse lui soit faite à lui en bureau, il aurait fallu apporter cette réponse aux locataires qui n'ont pas été informés de la situation et sont restés plusieurs mois sans ascenseur. Aucune étiquette n'est mise sur l'ascenseur.

**Mourad ALLALI** confirme que l'information a été affichée à plusieurs reprises. Il est en lien avec l'agence sur ce sujet.

**Mamoudou DIARRA** dit que si le service est en communication toujours avec l'agence, il parle des locataires, qui ne sont pas toujours en communication avec l'agence. Il aurait fallu apporter cette réponse aux locataires.

**Sébastien LONGIN** souligne que ce n'est pas l'expertise ni le professionnalisme des services qui sont en cause ; la démonstration en atteste. On travaille bien, et on y investit beaucoup, même si on ne peut pas éviter toutes les difficultés. La question est de savoir si on est présents pour les résoudre et si on y parvient. Pour l'instant, c'est plutôt le cas et sur les situations exceptionnelles, on cherche des solutions, Il est vrai que l'on fait face à une difficulté récurrente, celle de la communication, vis-à-vis des locataires, mais aussi en interne, vis-à-vis du gardien. On sait que c'est un point d'amélioration.

On a une problématique que l'on n'arrivera pas à résoudre. Parfois, une première intervention a eu lieu, un diagnostic a été établi mais nous n'avons pas la visibilité pour s'engager sur une date de remise en service. Dans ces moments-là, on peut avoir tendance à freiner la communication. Or, il serait peut-être nécessaire de communiquer des éléments imprécis que de ne pas communiquer, ce qui pourrait laisser penser que l'on abandonne la situation. Il peut y avoir des ajustements. Cela doit aussi nous interroger sur les modes de communication avec des affiches qui restent une heure sur un ascenseur, et le locataire arrivant plus tard peut avoir l'impression que l'on n'a pas communiqué. Cela pourrait passer par les SMS en masse ou d'autres modalités à réfléchir. De même, le gardien doit avoir un rôle et un accès à l'information assez fine sur la situation, pas nécessairement en se loguant à la plateforme...

Les services ont travaillé sur les process d'information en interne, c'est un enjeu structurel d'amélioration, sur lequel on continue à être mobilisé vis-à-vis de l'interne mais également vis-à-vis des locataires.

**Adrien DELACROIX** propose, vu la qualité du rapport qu'il puisse être présenté en CCL afin que les représentants des locataires soient informés des dispositifs et expérimentations.

**L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne souhaitant demander la parole, la vice-Présidente lève la séance à 11h15**

  
Le Président  
Adrien DELACROIX

