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

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT COMMUNAUTAIRE
DE PLAINE COMMUNE

BUREAU

Séance du 20 mai 2021

PROCES-VERBAL

L'An deux mil vingt-et-un, le vingt mai à 9h35 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, Christian PERNOT, Laurent RUSSIER

Participait à la séance :
Sébastien LONGIN, Directeur général

Assistaient à la séance :
Jean-François LEONTE, Directeur des Politiques Locatives et Sociales
Tangi LE ROUX, Directeur du département des Ressources
Sonia OULDAMMAR, Directrice du développement et renouvellement Urbain (en visio)
Olivier ROUGIER, Directeur de Cabinet

Secrétaire de Séance :
Marine THOIREY, Secrétaire Générale

La séance est ouverte par Adrien DELACROIX à 9h35 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 15 avril 2021**

Mamoudou DIARRA demande qu'apparaisse la mention présent, en présentiel et en zoom. Il est mis présent, mais pas qui était en présentiel ou en zoom. Lors du bureau, il y a eu un enregistrement, l'utilisation d'un dictaphone, cela aurait été bien que l'on soit au courant, il ne validera pas le PV.

Adrien DELACROIX répond que quel que soit le mode de participation, les participants sont présents, mais cela ne doit pas poser de difficulté de l'indiquer. Quant à l'enregistrement, il est nécessaire pour rédiger le procès-verbal à la suite de la séance.

Mamoudou DIARRA dit être d'accord mais cela aurait été bien d'être informé.

Adrien DELACROIX explique que les séances sont enregistrées car on ne fait pas appel à un prestataire pour prendre en note la séance du bureau, et les prestataires, même exercés ont également besoin d'enregistrer. C'est Marine Thoirey qui rédige le compte-rendu et pour retranscrire au mieux les échanges et les propos, les bureaux et CA sont enregistrés. Si cela n'était pas fait, cela serait compliqué de faire autre chose qu'un compte-rendu synthétique.

Mamoudou DIARRA dit que cela aurait été bien d'en être informé.

Adrien DELACROIX ajoute que cela est enregistré de manière générale. On pourra le repréciser et aujourd'hui, la séance est enregistrée.

Mamoudou DIARRA estime que maintenant si c'est enregistré, lorsque les administrateurs sont en visite ou en réunion avec les collaborateurs, et qu'ils refusent d'être enregistrés, il faut que ça soit enregistré.

Adrien DELACROIX rappelle qu'il est différent d'enregistrer une séance d'une instance de l'office qui nécessite de retranscrire des débats pour établir un procès-verbal. Le travail est difficile à effectuer et l'enregistrement est nécessaire et quand bien même nous ferions appel à un prestataire, il enregistrerait. Nous sommes dans le cadre d'une instance officielle, il est donc normal d'enregistrer. Par contre, enregistrer des échanges avec des collaborateurs, c'est différent ; des réunions de travail avec des directeurs doivent probablement donner lieu à compte-rendu, qui se veulent synthétiques et n'ont pas vocation à retranscrire mot-à-mot les échanges.

Après mise aux voix, le procès-verbal du bureau du 15 avril 2021 est approuvé à la majorité des présents et représentés

Office Public Plaine Commune Habitat

BUREAU DU 20 MAI 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
Marché de travaux de construction de 44 logements et 27 places de stationnement en sous-sol, 94/102 rue du Landy et 15/15b rue Fraizier	Le marché initial est alloti en 6 lots : Macro-lot 1 : GO / ENVELOPPE Macro-lot 2 : MENUISERIE INTERIEURE / CLOISONS - DOUBLAGE - FAUX PLAFONDS Macro-lot 3 : REVETEMENTS DES SOLS – PEINTURE Macro-lot 4 : ELECTRICITE CFO/CFA Macro-lot 5 : CHAUFFAGE - VENTILATION - PLOMBERIE SANITAIRES Macro-lot 6 : ASCENSEUR Les lots 1, 2, 3 et ont fait l'objet de précédentes attributions. La procédure de passation du macro lot 5 a été déclarée infructueuse. Le besoin restant à satisfaire, il fait l'objet de la présente relance. La procédure de passation du macro lot 4, a également été déclarée infructueuse. Il sera examiné lors d'un prochain bureau.	L'accord-cadre est traité à prix global et forfaitaire. <u>Montant estimatif macro lot 4 :</u> 326 172,68 € HT <u>Montant estimatif macro lot 5:</u> 603 465,46 € HT.	Marché conclu à compter de sa date de notification jusqu'à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement des travaux.	Appel d'offres ouvert européen	14 Avril 2021 INNOVATIVE & SMART BUILDINGS : A P-TEC : A PRISELEC : A SOCIETE DE LOCATION VIDEO ET D : A DR FLUID ; NA SOCIETE TARDY : A	12 Mai 2021	Titulaire : Entreprise P-TEC Pour un montant de 706 822,14 € HT

Les Marchés ci-dessous sont des marchés 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
Accord cadre d'assurance pour les "locataires non assures" de l'Office Plaine Commune Habitat	Le marché initial est unique, il n'est pas alloti ni décomposé en tranches. Aucune variante n'est imposée au titre de la présente procédure. La présentation de variantes libres n'est pas autorisée.	L'accord-cadre est traité à bons de commandes. <u>Montant estimatif annuel des commandes :</u> 900 000 € HT pour une base de 13 600 locataires non assurés (soit 163 200 mois)	Le présent accord-cadre est conclu pour une durée de 4 ANS ET 7 MOIS à compter du 1ER JUIN 2021 avec possibilité de résiliation annuelle du contrat pour les deux parties sous préavis de 6 mois avant l'échéance.	Appel d'offres ouvert européen	14 avril 2021 groupement composé du courtier SATEC et de l'assureur AXA : A	12 mai 2021	Titulaire : groupement composé du courtier SATEC et de l'assureur AXA Le montant de la prime TTC annuelle pour 13 600 locataires non assurés (soit 163 200 mois) est de 897 600,00 €. Ce montant de prime est variable en fonction du nombre réel de locataires non assurés. Il est à noter qu'une prime minimum irréductible annuelle est instaurée, pour la somme de 350 000 € TTC.

Objet du marché	Forme	Montant estimatif global	Durée	Procédure	Date de la CAO d'agrément des plis	Date de la CAO d'attribution	Titulaire
Accord-cadre pour la mise en place d'une gestion externalisée de parkings sur le patrimoine de Plaine Commune Habitat	Le marché initial est unique, il n'est pas alloti ni décomposé en tranches. Aucune variante n'est imposée au titre de la présente procédure. La présentation de variantes libres n'est pas autorisée.	L'accord-cadre est traité à bons de commandes. <u>Montant estimatif annuel des commandes :</u> 72 000 € HT	Le présent accord-cadre est conclu à compter de sa date de notification (prévue au mois de mai 2021) jusqu'au 31 mai 2022. Il fera l'objet d'une reconduction tacite, par année civile, dans la limite de 3 reconductions sans que sa durée totale ne puisse excéder 4 ans, soit jusqu'au 31 mai 2025.	Appel d'offres ouvert européen	14 avril 2021 YESPARK : **A** ZENPARK : **A**	12 mai 2021	YESPARK Les prestations seront rémunérées par application des prix de l'acte d'engagement aux quantités réellement exécutées.

Objet du marché	Forme	Montant estimatif global	Durée	Procédure	Date de la CAO d'agrément des plis	Date de la CAO d'attribution	Titulaire
Accord-cadre pour l'entretien et la maintenance des chaudières individuelles gaz, chauffe-bains gaz, radiateurs gaz, systèmes de ventilation gaz, ballon d'ECS électrique Est	L'accord-cadre est alloti en 2 lots au total : Lot n°1 : Entretien et maintenance des chaudières individuelles gaz, chauffe-bains gaz, ballons électriques, radiateurs gaz, système de ventilation du patrimoine des agences Sud et Est Lot n°2 : Entretien et maintenance des chaudières individuelles gaz, chauffe-bains gaz, ballons électriques, radiateurs gaz, système de ventilation du patrimoine des agences Nord et Nord-Est Il n'est pas décomposé en tranches La présentation de 2 variantes est imposée au titre des lots n°1 et 2 de l'accord-cadre : - Variante n°1 : Télésurveillance des caissons de la VMC GAZ - Variante n°2 : Télésurveillance des chaudières et chauffe-bains gaza La présentation de variantes libres n'a pas été autorisée.	Les lots n° 1 et 2 de l'accord-cadre sont traités à prix mixtes. **Lot 1 :** - Montant estimatif annuel forfaitaire : 200 000 € HT - Montant prévisionnel annuel des commandes : 100 000 euros HT **Lot 2 :** - Montant estimatif annuel forfaitaire : 230 000 € HT - Montant prévisionnel annuel des commandes : 100 000 euros HT	Les lots de l'accord-cadre sont conclus à compter du 1er juin 2021 jusqu'au 31 mai 2022. Chacun des lots fera l'objet d'une reconduction tacite, par année civile, dans la limite de 3 reconductions sans que sa durée totale ne puisse excéder 4 ans, soit jusqu'au 31 mai 2025.	Appel d'offres ouvert européen	14 avril 2021 GARANKA ILE-DE-FRANCE : **A** CONFOGAZ IDF : **A** PROXISERVE : **A**	12 mai 2021	Lot 1 : GARANKA, pour un montant forfaitaire de 167 491,00 € HT (P2 : 124 355,00 € ; P3 : 43 136,00) et un taux horaire de 52 € HT + partie à bons de commande Lot 2 : PROXISERVE, pour un montant forfaitaire de 157 819,08 € HT (P2 : 120 174,99 € ; P3 : 37 644,09 €) et un taux horaire de 52,65 € HT + partie à bons de commande

Objet du marché	Forme	Montant estimatif global	Durée	Procédure	Date de la CAO d'agrément des plis	Date de la CAO d'attribution	Titulaires
Accord-cadre à bons de commande pour les prestations de géomètre expert sur le patrimoine de Plaine Commune Habitat	Le présent accord-cadre est alloti en deux lots au total : Lot n°1 : Agence Nord et Nord-Est Lot n°2 : Agence Sud et Est. Les lots du présent accord-cadre ne sont pas décomposés en tranches. Aucune variante n'est imposée au titre des lots du présent accord cadre. La présentation de variantes libres n'est pas autorisée au titre des lots du présent accord-cadre.	L'accord-cadre est traité à bons de commandes. <u>Montant estimatif annuel des commandes :</u> Lot n°1 : 25 000 € HT Lot n°2 : 25 000 € HT	L'accord-cadre n'ayant pu être notifié dans le courant de l'année 2020, les lots du présent accord-cadre prennent effet à compter de leur date de notification jusqu'au 31 décembre 2021. Ils pourront être prolongés, par reconduction tacite, par périodes annuelles, sans que leur durée ne puisse excéder 4 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2024.	Appel d'offres ouvert européen	16/09/2020 ATGT : **A** TECHNIQUES TOPOGRAPHIQUES : **A** GEOFIT EXPERT : **A** GEOSAT : **A** RENFERT ET VENANT : **A** QUARTA : **A** ELLIVA : **A**	12 mai 2021	Titulaire Lot n°1 et n°2 : ATGT Les prestations seront rémunérées par application des prix du BPU propre à chacun des lots aux quantités réellement exécutées.

Le Marché ci-dessous est un marché de fourniture

Objet du marché	Forme	Montant estimatif global	Durée	Procédure	Date de la CAO d'agrément des plis	Date de la CAO d'attribution	Titulaires
Accord-cadre à bons de commande pour la fourniture de vêtements de travail et de chaussures sécurité pour plaine commune habitat	Le présent accord-cadre est alloti, et comporte deux lots au total. Le lot n°1 : fourniture de vêtements de travail, Le lot n°2 : fourniture de chaussures sécurité. Les lots du présent accord-cadre ne sont pas décomposés en tranches. Aucune variante n'est imposée au titre des lots du présent accord cadre. La présentation de variantes libres n'est pas autorisée au titre des lots du présent accord-cadre.	L'accord-cadre est traité à bons de commandes. <u>Montant estimatif annuel des commandes :</u> Lot n°1 : 50 000 € HT Lot n°2 : 20 000 € HT	Le présent accord-cadre est conclu à compter du 1er janvier 2022 jusqu'au 31 Décembre 2022 Il fera l'objet d'une reconduction tacite, par année civile, dans la limite de 3 reconductions sans que sa durée totale ne puisse excéder 4 ans, soit jusqu'au 31 mai 2025.	Appel d'offres ouvert européen	14 avril 2021 PROLIANS : **A** GEDIVEPRO : **A** OP MAINTE NANCE : **A** PLB : **A**	12 mai 2021	Titulaire Lot n°1 PROLIANS – DESCOURS ET CABAUD IDF Titulaire Lot n°2 PLB (PIM LANGER BOURRIN) Les prestations seront rémunérées par application des prix de l'acte d'engagement aux quantités réellement exécutées.

II. LES AVENANTS

Les avenants ci-dessous sont relatif à des marchés 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
4	Marché de travaux de réhabilitation et de résidentialisation en milieu occupé des 482 logements de la cité la Source à Epinay-sur-Seine Lot 1 : Travaux sur enveloppe Montant forfaitaire initial : 7 133 440,00 € HT Titulaire : ISORE	Les avenants n°1, 2 et 3 ont augmenté le montant global initial du lot n°1 de 861 584,26 € HT.	1. De prendre en compte les travaux supplémentaires rendus nécessaires suite aux travaux de démolition partielle autour de la chaufferie ; 2. De prendre en compte les prestations transférées du lot 2 vers le lot 1 portant sur les finitions des capotages des volets roulants de la loge et des curages des faïences après démolitions des halls. 3. De prendre en compte la prolongation du délai d'exécution des travaux objets du lot n°1 du marché jusqu'au 15 mai 2021 hors intempéries ; 4. De prendre en compte les incidences financières s'y afférent ; 5. 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.	Plus-value de 20 611.70 € HT	A : 0,25 % B : 12,37 %	8 015 635,96 € HT	CAO 12/05/2021 Avis favorable

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 2 : Travaux intérieurs Titulaire : GTM BATIMENT Montant forfaitaire initial du lot 2 (base + variantes imposées) : 6 158 063,84 € HT	Les avenants n°1 et 2 ont augmenté le montant global initial du lot n°1 de 385 720,41 € HT.	1. De prendre en compte la mise à jour de la balance financière entre les prestations complémentaires et les prestations supprimées ; 2. De prendre en compte les frais supplémentaires citées ci-dessus suite à la crise sanitaire ; 3. De prendre en compte les incidences financières s'y afférent ; 4. 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.	132 607,37 € HT	A* : 8,42 % B* : 2,03 %	6 676 391,62 € HT	CAO 12/05/2021 Avis favorable

A : pourcentage d'augmentation de la partie forfaitaire initiale – B* : pourcentage d'augmentation du montant global du lot n°2*

Les présents avenants sont relatifs à des marchés de service

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
	Marché de location, d'entretien et de relevés de compteurs d'eau chaude et d'eau froide (N°AO2016-58/LOT2/DR EST) Montant forfaitaire initial : 581.60 € HT Titulaire : CIS ISTA	-	En vertu de la promesse de vente en date du 16 Avril 2021, conclue entre la CDC Habitat (venant aux droits et aux obligations de la société EFIDIS) et l'Office Plaine Commune Habitat, l'acquisition du patrimoine immobilier dénommé Jean Vilar, sis 32 rue Francis Auffrey à Stains, par ce dernier, est en cours. 1. d'entériner la substitution de la CDC Habitat, par l'Office Plaine Commune Habitat, 2. de préciser que cette substitution n'a aucune incidence financière, 3. 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.	Aucune incidence financière	-	-	**Pas de CAO**

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
	Marché de location, d'entretien et de relevés de compteurs d'eau chaude et d'eau froide (N°AO2015-CT12/LOT2/DR EST) Montant forfaitaire initial : 5269.10 € HT Titulaire : CIS ISTA	-	En vertu d'une promesse de vente en date du 16 Avril 2021, conclue entre la CDC Habitat (venant aux droits et aux obligations de la société EFIDIS) et l'Office Plaine Commune Habitat, l'acquisition du patrimoine immobilier dénommé Gérard Philippe 1 et Gérard Philippe 2, respectivement sis 20 impasse Marcel Le Pogamp et 20-22 rue Marcel Le Pogamp à Stains, par ce dernier, est en cours. 1. d'entériner la substitution de la CDC Habitat, par l'Office Plaine Commune Habitat, 2. de préciser que cette substitution n'a aucune incidence financière, 3.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.	Aucune incidence financière	-	-	**Pas de CAO**

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
4	Marché de maintenance et d'entretien de la robinetterie dans les logements du patrimoine de Plaine Commune Habitat Lot n°1 : Agence Sud et Est Montant forfaitaire initial : 207 018 € HT Titulaire : ISERBA	Les avenants n°1, 2, et 3 ont augmenté le montant global initial du lot n°1 de14 483,80 € HT.	1) De supprimer les prestations de maintenance et d'entretien de la robinetterie du lot n°1 à la résidence ROBESPIERRE située à la Courneuve ; 2) de prendre en compte les incidences financières s'y afférents ; 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.	Moins-value de 7 964,80 € HT	A : 3,60 % B : 3,10 %	213 537 € HT	**Pas de CAO**

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 d'exploitation, de maintenance et d'entretien des installations de ventilation mécanique contrôlée sanitaires du patrimoine de Plaine Commune Habitat Lot n°2 : Agences Est et Sud Montant forfaitaire initial : 76 952.04 € HT Titulaire : ISERBA	Les avenants n°1, 2 et 3 ont augmenté le montant global initial du lot n°1 de 4 002,66 € HT.	1. De supprimer les prestations de maintenance et d'entretien des installations de ventilation mécanique contrôlée du lot n°2 aux caissons VMC à la résidence Robespierre à la Courneuve ; 2. De prendre en compte les incidences financières s'y afférent ; 3. 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.	Moins-value de 3 654,08€ HT	A : 4,51 % B : 0,45 %	77 300,62 € HT	**Pas de CAO**

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 bis	ACCORD-CADRE POUR L'ENTRETIEN DES INSTALLATIONS DE SECURITE INCENDIE SUR TOUT LE PATRIMOINE DE L'OPH PLAINE COMMUNE HABITAT LOT 2 : CONTROLE, ENTRETIEN ET REFECTION DES SYSTEMES DE DESENFUMAGES DES PARTIES COMMUNES (ESCALIERS ET PALIERS) ET DES LOCAUX, DES PORTES DE SECTIONNEMENT CF DES PARKINGS ET DES EXTRACTIONS D'AIR DES PARKINGS Titulaire : FABECREA Montant forfaitaire : 15 052 € HT Montant estimatif des bons de commande : 55 000 € HT	-	1. D'intégrer au lot n°2 de l'accord cadre les équipements compris dans les résidences nouvellement acquises ou en cours d'acquisition et d'entériner la modification des systèmes de désenfumage sur les Résidences Suzanne LACORE et LA SOURCE ainsi que le parking du siège de l'Office, 2. de prendre en compte les incidences financières en découlant, 3. d'entériner la substitution de la société FABECREA par la société UXELLO dans les droits et obligations de l'accord-cadre ci-dessus référencé, 4. d'entériner le fait que le titulaire renonce à toute action, réclamation ou recours relatif à la signature du présent avenant par le titulaire.	2 507 € HT	A* : 16,66%	17 559 € HT	CAO 12/05/2021 Avis favorable

A : pourcentage d'augmentation de la partie forfaitaire initiale – B* : pourcentage d'augmentation du montant global du lot n°2*

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	ACCORD-CADRE DE NETTOYAGE ET DE VITRERIE DES LOCAUX ADMINISTRATIFS ET IMMEUBLES D'HABITATION DE PLAINE COMMUNE HABITAT LOT N°5 : NETTOYAGE DES IMMEUBLES D'HABITATION DE PLAINE COMMUNE HABITAT GERES PAR LES AGENCES EST ET NORD (HORS JEAN MERMOZ / BORIS VIAN / BELLE CORDIERE ET BARDET) Titulaire : Société GUILBERT PROPRETE Montant forfaitaire : 515 891,00 € HT Montant estimatif des bons de commande : 337 000,00 € HT	-	1. De prendre en compte les prestations supplémentaires en plus-value, rendues nécessaires en cours d'exécution du marché ; 2. De prendre en compte les incidences financières s'y afférent ; 3. 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.	Plus-value de 886,56 € HT	A : 0,17 %	Nouveau montant forfaitaire : 516 777,56 € HT	PAS DE CAO

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	ACCORD-CADRE DE NETTOYAGE ET DE VITRERIE DES LOCAUX ADMINISTRATIFS ET IMMEUBLES D'HABITATION DE PLAINE COMMUNE HABITAT LOT N°4 : NETTOYAGE DES IMMEUBLES D'HABITATION DE PLAINE COMMUNE HABITAT GERES PAR L'AGENCE SUD Titulaire : SCOTNET Montant forfaitaire : 465 702,24 € HT Montant estimatif des bons de commande : 388 000 € HT	-	1. De prendre en compte les prestations supplémentaires en plus-value et en moins-value, rendues nécessaires en cours d'exécution du marché ; 2. De régulariser le montant forfaitaire du nettoyage du site Le Bocage, suite à erreur matérielle affectant la DPGF initiale, 3. De prendre en compte les incidences financières s'y afférent ; 4. 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.	Plus-value de 4 134,90 € HT	A : 0.89 %	Nouveau montant forfaitaire : 469 837,14 € HT	Pas de CAO

- **Autorisation de signature du marché de travaux de construction de 44 logements et 27 places de stationnement en sous-sol, 94/102 rue du Landy et 15/15b rue Fraizier Macro-lot 4 : Electricite CFO/CFA/ Macro-lot 5 : Chauffage - Ventilation - Plomberie Sanitaires**

  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 relatif à l'opération « FRAIZIER », située 15/15 bis rue Fraizier et 94/102 rue du Landy à Saint-Denis – Construction de 44 logements locatifs sociaux et 27 places de stationnement en sous-sol, avec l'entreprise P-TEC pour le macro-lot 5. Le macro lot 5 est conclu pour un montant forfaitaire global de 706 822,14 € HT.

- **Autorisation de signature de l'accord cadre d'assurance pour les "locataires non assurés"**

Mamoudou DIARRA dit que les locataires reçoivent actuellement des courriers de relance assurance formulés comme des menaces où on demande aux locataires de fournir leur attestation d'assurance. On sait que c'est une obligation. Il y a des manières de faire ; Il va falloir revoir les courriers. Il y a des personnes, des locataires qui ont des assurances reconduites tacitement alors quand ils reçoivent un courrier menaçant pour envoyer sous 15 jours leur attestation, ça peut être mal pris. Il prend son exemple, son assurance est reconduite tacitement, elle est prélevée, il a ses attestations. S'il faut le fournir au gardien au mois de janvier, ce serait bien de fournir une note de service pour qu'on le donne. Par contre, le courrier qui menace le locataire, c'est un peu mal perçu par le locataire.

Adrien DELACROIX répond qu'on reviendra sur le sujet en fin de bureau lors de la présentation dédiée. Cependant, la transmission de l'attestation d'assurance à jour est une obligation pour tous les locataires, quels qu'ils soient, pas uniquement pour les bailleurs sociaux, chaque année.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur Général à signer l'accord-cadre pour la mise en place d'une gestion externalisée de parkings sur le patrimoine de Plaine Commune Habitat avec le groupement composé du courtier SATEC et de l'assureur AXA ,
Les prestations de l'accord-cadre seront rémunérées par application des prix figurant à l'acte d'engagement, aux quantités réellement exécutées.
Le montant de la prime TTC annuelle pour 13 600 locataires non assurés (soit 163 200 mois) est de 897 600,00 €. Ce montant de prime est variable en fonction du nombre réel de locataires non assurés. Il est à noter qu'une prime minimum irréductible annuelle est instaurée, pour la somme de 350 000 € TTC. L'accord-cadre est conclu pour une durée de 4 ANS ET 7 MOIS à compter du 1ER JUIN 2021 avec possibilité de résiliation annuelle du contrat pour les deux parties sous préavis de 6 mois avant l'échéance.
Valeur : Avril 2021.

- **Autorisation de signature de l'accord cadre pour la mise en place d'une gestion externalisée de parkings sur le patrimoine de Plaine Commune Habitat**

Laurent RUSSIER souhaite plus d'informations sur le fonctionnement du marché. Il souhaite avoir une fiche récapitulative et savoir quels sont les parkings ciblés, puis avoir un point régulier. Il est sûr que ce sera un bon système et souhaite voir l'évolution en termes de gestion.

Sébastien LONGIN confirme qu'il s'agit d'un nouveau marché lancé après un échange en bureau. Le marché a mis en concurrence les deux gros opérateurs du champ. La prestation proposée par yespark a semblé plus adaptée, du fait notamment d'une offre qui a visiblement bien prise en compte leur expérience avec des bailleurs sociaux et donc un mode de gestion plus en phase avec nos attentes, notamment avec des locations longue durée (1 mois). On a ciblé 7 parkings qui constituent une liste évolutive et non-exhaustive, Gabriel Péri, Convention, les Clos à La Courneuve, Square Fabien et Pablo Picasso à Saint-Denis, Îlot du Bocage à L'Île-Saint-Denis et la Belle-Cordière à Pierrefitte-sur-Seine.
Le gestionnaire s'engage à reverser une partie du montant de la location (66%) avec un système de reversement rapide. On fera un point trimestriel. Cela représente un potentiel de 300 places de stationnement. L'enjeu est d'étudier à échéance de 6 mois ce que cela apportera à l'office et aux utilisateurs. On reviendra alors vers le bureau pour proposer une extension du système si ce dernier fait ses preuves. A ce stade, nous pensons pouvoir rendre ce nouveau système opérationnel courant juin.

Corinne CADAYS-DELHOME s'interroge sur les parkings retenus. Selon les documents, on est à deux ou trois parkings pour La Courneuve. Convention et Gabriel Péri, s'agit-il des mêmes parkings ?

Sébastien LONGIN explique que Convention est le nom que l'on donnait à l'opération mais que l'appellation usuelle est désormais Maisons de Marianne.

Corinne CADAYS-DELHOME alerte sur les clos et les 4000 dont l'objectif de la Ville est de faire redescendre les voitures dans les parkings. Elle doute que cela réponde aux besoins. C'est un travail sur du long terme. En surface, la gestion est compliquée.

Sébastien LONGIN précise que les listes devaient être présentées aux villes pour s'assurer que cela correspondait à leurs attentes. Le retour qui lui a été fait est qu'il n'y a pas eu de remarques.

Adrien DELACROIX ajoute que l'on va revérifier et confirme qu'il a écrit aux Maires pour expliquer la démarche et leur proposer de réagir sur la liste prévisionnelle des parkings concernés. L'idée est que cela rentre dans la stratégie globale sur les parkings. Certains sont sous utilisés, donc parfois mal utilisés. Plus il y a de vacance, plus on peut avoir de mauvais usages qui s'installent. Au-delà de la question des ressources qui n'est pas la question majeure, l'enjeu est d'avoir une bonne utilisation des parkings sans que cela ne se répercute sur les espaces extérieurs. Il s'agit de tester cette solution sur des parkings dont le taux de vacance est élevé, avec une potentialité de commercialisation et un besoin identifié. Sur cette base, les services ont identifié une première série de parkings pour lancer l'expérimentation. Les bailleurs sociaux ayant eu recours à cette solution ont pu faire le constat d'une amélioration du fonctionnement du parking et de l'obtention de quelques recettes supplémentaires. Il s'agit de démarrer un cercle vertueux.

Mamoudou DIARRA dit ne pas avoir eu de réponse concernant les parkings. Il ne sait pas si on communique aux locataires que lorsqu'ils ont un deuxième véhicule, ils bénéficient d'un tarif préférentiel, mais on ne voit pas cette communication

Sébastien LONGIN rappelle que ce n'est pas une pratique généralisée sur l'office, mais ce sont des opérations spécifiques de commercialisation. Nous souhaitons arrêter d'avoir une approche disparate mais opter pour une vraie stratégie globale qui sera présentée aux instances dans les prochains mois sur la base d'un travail de projection réalisé ces derniers mois en interne. Il y a le sujet de la tarification qui nécessite de reposer un certain nombre d'enjeux, mais d'autres sujets seront également abordés. La question de la gestion déléguée ne traite par l'ensemble de ce spectre mais permet, par une première décision du Bureau, de lancer sans attendre l'expérimentation de nouvelles pratiques que l'on espère vertueuses.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur Général à signer l'accord-cadre pour la mise en place d'une gestion externalisée de parkings sur le patrimoine de Plaine Commune Habitat avec la société YESPARK. Les prestations de l'accord-cadre seront rémunérées par application des prix figurant à l'acte d'engagement, aux quantités réellement exécutées.
L'accord-cadre est conclu à compter de sa date de notification jusqu'au 31 mai 2022.
Il pourra être prolongé, par reconduction tacite, par périodes annuelles, sans que sa durée ne puisse excéder 4 ans, soit jusqu'au 31 mai 2025. Valeur : Mars 2021.

- ⇨ **Autorisation de signature de l'accord-cadre pour l'entretien et la maintenance des chaudières individuelles gaz, chauffe-bains gaz, radiateurs gaz, systèmes de ventilation gaz, ballon d'ECS électrique Lot N°1 : Agences Sud et Est / Lot N°2 : Agences Nord et Nord-Est**

Mamoudou DIARRA indique qu'il est difficile de faire intervenir Confogaz sur certains sites, comme chez M. PERNOT, cité des Joncherolles. Quand le locataire a un problème sur sa chaudière, on lui dit d'appeler Confogaz et 9 fois sur 10, il a du mal à avoir Confogaz et on n'a pas de date de passage, on ne sait pas quand il va intervenir. Parfois des locataires restent 2, 3, 4, 5 jours et quand ça tombe le week-end tout le week-end sans pouvoir utiliser l'eau chaude et pouvoir se laver. Cela devient problématique avec le contrat Confogaz. Il va peut-être falloir taper du poing sur la table pour dire que quand il y a une panne sur les chaudières, vu que c'est au locataire de les interpeller, qu'ils réagissent rapidement. Si le locataire intervient, ça met du temps, quand c'est le gardien, ça va un peu plus vite, les gardiens sont harcelés par les locataires. On ne peut pas demander aux locataires d'appeler Confogaz alors que lorsque le gardien appelle il y a une réactivité. Au niveau du cahier des charges avec le prestataire, il va peut-être falloir revoir des choses.

Christian PERNOT a été interpellé lundi par une locataire du centre-ville, allée Louis Jouvet. Il y a des gros problèmes avec ce prestataire, il va rencontrer l'agence Nord pour échanger à ce sujet.

Sébastien LONGIN répond que sur Confogaz, l'office partage le diagnostic posé de dysfonctionnements importants quant à la prestation rendue aux locataires. Il y a eu plusieurs mises en demeure à l'encontre de ce prestataire et l'on va d'ailleurs probablement rentrer dans un cycle de pénalités. L'information importante est de constater le choix de la CAO, qui est d'arrêter avec Confogaz puisque l'on contracte avec d'autres prestataires et c'est la meilleure réponse à apporter, après les avoir convoqués à plusieurs reprises sur les manquements notamment en termes de délais et parfois même qualitatifs. On va donc travailler avec Proxiserve sur les agences Sud et Est et Garanka sur les agences Nord et Nord-

Est. Garanka est une entreprise que l'on connait bien, puisque c'était le nouveau nom de l'entreprise « Courteille » qui a longtemps travaillé pour l'office.
On espère également que ce sera mieux avec Proxiserve : c'est une grosse entreprise, capable de gérer un tel marché mais on connaît parfois les travers de grosses entreprises qui ont d'importants moyens d'intervention mais dont le suivi d'activité peut être compliqué.
Cependant, comme nous terminons avec Confogaz, il se peut que les dernières semaines de marché soient encore plus compliquées (démotivation assez classique contre laquelle il faut lutter). De plus, Confogaz a été victime d'une cyber-attaque récemment et a été contrainte de remettre en place la bonne vieille méthode des cahiers à souches.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur Général à signer de l'accord-cadre pour l'entretien et la maintenance des chaudières individuelles gaz, chauffe-bains gaz, radiateurs gaz, systèmes de ventilation gaz, ballon d'ECS électrique avec la société GARANKA, et le lot n°2 avec la société PROXISERVE. Le lot n°1 est conclu pour un montant forfaitaire annuel de 167 491,00 € HT (P2 : 124 355,00 € ; P3 : 43 136,00) et un taux horaire de 52 € HT.
Le lot n°2 est conclu pour un montant forfaitaire annuel de 157 819,08 € HT (P2 : 120 174,99 € ; P3 : 37 644,09 €) et un taux horaire de 52,65 € HT. Les prestations des lots n°1 et n°2 traitées à bons de commande 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 de chaque lot. Les lots de l'accord-cadre sont conclus à compter à compter du 1er juin 2021 jusqu'au 31 mai 2022. Chacun des lots pourra être prolongé, par reconduction tacite, par périodes annuelles, sans que leur durée ne puisse excéder 4 ans, soit jusqu'au 31 mai 2025. Valeur : AVRIL 2021.

- ⇨ **Autorisation de signature de l'accord-cadre à bons de commande pour les prestations de géomètre expert sur l'ensemble du patrimoine géré par Plaine Commune Habitat LOT 1 : Agences Nord et Nord-Est / LOT 2 : Agences Sud et Est**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur Général à signer l'accord-cadre à bons de commande pour les prestations de géomètre expert sur l'ensemble du patrimoine géré par Plaine Commune Habitat avec la société ATGT. Les prestations des lots n°1 et n°2 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 de chaque lot. Les lots de l'accord-cadre sont conclus à compter de leur date de notification jusqu'au 31 décembre 2020. Chacun des lots pourra être prolongé, par reconduction tacite, par périodes annuelles, sans que leur durée ne puisse excéder 4 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2023.

- ⇨ **Autorisation de signature de l'accord cadre à bons de commande pour la fourniture de vêtements de travail et de chaussures de sécurité pour Plaine Commune Habitat LOT N°1 : Vêtements de travail / LOT N°2 Chaussures de sécurité**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur Général à signer les lots n°1 et n°2 de l'accord-cadre à bons de commande pour la fourniture de vêtements de travail et de chaussures de sécurité pour Plaine Commune Habitat, avec les sociétés PROLIANS – DESCOURS ET CABAUD IDF et PLB (PIM LANGER BOURRIN). Les prestations des lots n°1 et n°2 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 de chaque lot. Les lots de l'accord-cadre sont conclus à compter du 1er janvier 2022 jusqu'au 31 décembre 2022. Chacun des lots pourra être prolongé, par reconduction tacite, par périodes annuelles, sans que leur durée ne puisse excéder 4 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2025. Valeur : AVRIL 2021.

- ⇨ **Autorisation de signature de l'avenant n°4 au marché de travaux de réhabilitation et de résidentialisation en milieu occupé des 482 logements de la cité la source à Epinay-sur-Seine / LOT N°1: Travaux sur enveloppe - Titulaire : Société ISORE**

Mamoudou DIARRA demande quand seront finis les travaux, car c'est le parcours du combattant, les locataires en ont ras-le bol, on a l'impression que les travaux sont interminables. Il rappelle quelques évènements : l'accident des nacelles sur le chantier, l'insécurité qui a retardé le chantier, on peut comprendre, mais les locataires sont excédés. Les travaux ne sont pas terminés, il y a des problématiques de stationnement, les espaces verts qui ne sont pas terminés, des problèmes sur les portails et sur l'éclairage, on a l'impression qu'il y avait des guirlandes sur cette cité.

Sébastien LONGIN répond que les travaux doivent se terminer en juin sauf incident majeur. Cela nous permet d'envoyer au préfet, point sur lequel il est très attentif, les points de situation ANRU 1.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°4. Le présent avenant induit une plus-value globale annuelle du lot n°1 de 20 611,70 € HT. Il représente une augmentation de 0,26 % du montant forfaitaire initial du lot n°1 du marché, tel que résultant des précédents avenants.
Les avenants 1, 2, 3 et 4 ont augmenté le montant forfaitaire initial du marché de 882 195,96 € HT, soit une plus-value de 12,37 %. Cela porte le nouveau montant forfaitaire du lot n°1 du marché à 8 015 635,96 € HT. Valeur de prix : Janvier 2017
Le délai d'exécution des travaux objets du lot n°1 du marché est désormais porté au 15/05/2021 hors intempéries, pour l'exécution de cette prestation. Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

- ⇨ **Autorisation de signature de l'avenant n°3 au marché de de travaux de réhabilitation et de résidentialisation en milieu occupé des 482 logements de la cité La Source à Epinay-sur-Seine / Lot n°2 : Travaux intérieurs / Titulaire : Société GTM**

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 du lot n°2 de 132 607,37 € HT. Il représente une augmentation de 2,03 % du montant forfaitaire global du lot n°2, tel que résultant de l'intervention des précédents avenants.
Les avenants 1, 2 et 3 ont augmenté le montant forfaitaire initial du marché de 132 607,37 € HT, soit une plus-value de 8,42 %. Le nouveau montant forfaitaire du lot n°2 s'élève désormais à 6 676 391,62 € HT. Valeur de prix : Janvier 2017
Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

- ⇨ **Autorisation de signature de l'avenant de transfert du marché de location, d'entretien et de relevés de compteurs d'eau chaude et d'eau froide (N°AO2016-58/LOT2/DR EST) conclu par la société EFIDIS (racheté par la CDC Habitat) avec la société CIS ISTA, au nom de l'Office Plaine Commune Habitat**

Mamoudou DIARRA espère que dans le cahier des charges concernant l'opération de remplacement des compteurs d'eau, on va être très attentifs. Il est interpellé par des locataires qui s'aperçoivent peu de temps après le passage du prestataire en charge du remplacement des compteurs d'eau, il y a des fuites et des dégâts des eaux chez les locataires en dessous ; le locataire est absent une semaine ou deux, le voisin du dessous se retrouve inondé. Il ne sait pas si le prestataire fait des vérifications lorsqu'il remet l'eau. Il espère que l'on va être très attentif, que le prestataire pourra être réactif et revenir 1ou 2h après pour vérifier qu'il n'y a pas de fuite. Il espère qu'il n'y aura pas de dégâts des eaux et des déclarations de sinistres auprès des assurances.
Il souhaite connaitre le délai d'intervention pour le remplacement des trappes de désenfumage.

Sébastien LONGIN confirme que des difficultés ont été rencontrées lors du remplacement des compteurs d'eau, notamment à la Courneuve. Il a ainsi été demandé à l'entreprise de stopper les interventions, les choses ont été recadrées et on a pu constater une amélioration. La problématique de la sous-traitance impacte parfois indéniablement la qualité des interventions. Il est preneur d'éléments précis pour faire le recadrage au fur et à mesure.
Il ne connaît pas le délai de remplacement des trappes de désenfumage.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant de transfert. Les caractéristiques initiales du marché restent inchangées. Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

- ⇨ **Autorisation de signature de l'avenant de transfert du marché de location, d'entretien et de relevés de compteurs d'eau chaude et d'eau froide (N°AO2015-CT12/LOT2/DR EST) conclu par la société EFIDIS (racheté par la CDC Habitat) avec la société CIS ISTA, au nom de l'Office Plaine Commune Habitat**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant de transfert. Les caractéristiques initiales du marché restent inchangées. Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

- ⇨ **Autorisation de signature de l'avenant n°4 au marché de maintenance et d'entretien de la robinetterie dans les logements du patrimoine de Plaine Commune Habitat LOT N°1 : Agences Sud et Est / Titulaire : Société ISERBA**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°4. Le présent avenant induit une moins-value globale et forfaitaire annuelle de 7 964,80 €. Il représente une diminution de 3,60 % du montant forfaitaire du marché tel qu'il résulte de la conclusion de l'avenant 3. Les avenants n°1, 2, 3 et 4 ont augmenté le montant global initial du lot n°1 de 6 519,00€ HT, ce qui représente une augmentation de 3,15 % du montant forfaitaire initial du lot n°1. Cela porte le nouveau montant forfaitaire annuel du lot 1 à 213 537,00 € HT. Le montant estimatif annuel des commandes reste limité à 25 000 € HT. Valeur de prix : Septembre 2017 ; Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

- ⇨ **Autorisation de signature de l'avenant n°3 au marché d'exploitation, de maintenance et d'entretien des installations de ventilation mécanique contrôlée sanitaires du patrimoine de Plaine Commune Habitat LOT N°2 : Agences Sud et Est / Titulaire : Société ISERBA**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°3. Il représente une diminution de 4,51 % du montant forfaitaire du marché tel qu'il résulte de la conclusion de l'avenant 2.
Les avenants n°1, 2 et 3 ont augmenté le montant global initial du lot n°1 de 348,58 € HT, ce qui représente une augmentation de 0,45% du montant forfaitaire initial du lot n°1.
Cela porte le nouveau montant forfaitaire du marché à 77 300,62 € HT. Valeur de prix : Juin 2018. Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

- ⇨ **Autorisation de signature de l'avenant n°1bis à l'accord-cadre pour l'entretien des installations de sécurité incendie sur tout le patrimoine de L'OPH PLAINE COMMUNE HABITAT**
  LOT 2 : Contrôle, entretien et réfection des systèmes de désenfumages des parties communes (escaliers et paliers) et des locaux, des portes de sectionnement CF des parkings et des extractions d'air des parkings / Titulaire : FABECREA

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°1 bis. Le présent avenant augmente le montant forfaitaire global du lot n°2 de 2 507 € HT. Il représente une augmentation de 16.66% du montant forfaitaire initial du lot n°2 et de 3,58% du montant global du lot n°2 de l'accord-cadre.
Cela porte le nouveau montant forfaitaire du lot n°2 à 17 559 € HT. Valeur de prix : Novembre 2019. L'ensemble des droits et obligations attachés à l'accord-cadre de la société FABECREA sont transférés à la société UXELLO. Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

- ⇨ **Autorisation de signature de l'avenant n°1 à l'accord-cadre de nettoyage et de vitrerie des locaux administratifs et immeubles d'habitation de Plaine Commune Habitat**
  LOT 5 : Nettoyage des immeubles d'habitation de Plaine Commune Habitat gérés par les agences EST et NORD (Hors Jean Mermoz / Boris Vian / Belle Cordière et Bardet).
  Titulaire : Société GUILBERT PROPRETE

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°1. Le présent avenant induit une plus-value globale annuelle de 886,56 € HT. Il représente une augmentation de 0,17 % du montant forfaitaire du marché tel qu'il résulte de la conclusion de l'avenant 1. Cela porte le nouveau montant forfaitaire du marché à 516 777,56 € HT. Valeur de prix : Août 2020. Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

- ⇨ **Autorisation de signature de l'avenant n°1 à l'accord-cadre de nettoyage et de vitrerie des locaux administratifs et immeubles d'habitation de Plaine Commune Habitat**
  LOT 4 : Nettoyage des immeubles d'habitation de Plaine Commune Habitat gérés par l'agence Sud. / Titulaire : SCOTNET

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°1. Le présent avenant induit une plus-value globale annuelle de 4 134,90 € HT. Il représente une augmentation de 0.89 % du montant forfaitaire du marché tel qu'il résulte de la conclusion de l'avenant 1. Cela porte le nouveau montant forfaitaire du marché à 469 837,14 € HT. Valeur de prix : Août 2020. Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

Mamoudou DIARRA demande si tous ces marchés ont été validés à la CAO par la CNL.

Hervé BORIE répond que les affaires font l'objet de débats, que les points ont été validés ; les décisions sont prises dans l'intérêt des locataires que ce soit pour les parkings, l'assurance.... Même les copropriétaires doivent envoyer leur attestation d'assurance. En cas d'incendie, le locataire non assuré encourt le risque de porter financièrement les dommages, ce qui est énorme.

Adrien DELACROIX précise que la CAO, comme toutes les CAO, choisit les prestataires en fonction de leur réponse à un cahier des charges rédigé par l'office. La CAO a vocation a acté, ce n'est pas un vote subjectif mais technique.

Contrôle Financier

⇨ **Autorisation de signer le contrat de prêt à souscrire auprès de la Société Générale pour le financement du programme de renouvellement de composants 2018 – Travaux engagés en 2018 et achevés au plus tard en 2020**

Contexte général et le programme de l'opération

Ce prêt concerne des opérations d'investissement, afférentes à la réfection des parkings, et à d'autres améliorations (remplacement des menuiseries, ravalement, étanchéité, création, plomberie, etc.). Ce programme de travaux qui porte sur l'ensemble du parc de l'office a été initié en 2018 et s'est étalé jusqu'en 2020 pour certaines interventions lourdes. De manière générale, ces programmes de travaux comprennent des opérations qui peuvent s'étaler sur trois ans au maximum. L'office attend alors la réception de toutes les factures afférentes à ces opérations pour arrêter le montant des dépenses à financer d'où la mobilisation de l'emprunt en 2021.

L'Office a décidé de financer l'ensemble des dépenses à hauteur de 90 % par emprunt et de limiter ainsi la mobilisation de fonds propres sur ces programmes.

Après consultation de quatre partenaires bancaires, nous avons émis un avis favorable à la proposition formulée par la Société Générale qui proposait le taux plus faible. La demande de prêt couvre les travaux énoncés ci-après pour un montant de 5 629 k€

Liste des dépenses à financer

Renouvellement des composants 2018* réalisé			
Corps d'état	**Durée d'amort.**	**Coût total 2018**	**Dépenses à financer**
Agencement intérieur	15 ans	3 427,81 €	-
Aménagement extérieur	15 ans	87 577,75 €	87 578 €
Aménagement intérieur	20 ans	709 888,77 €	614 964 €
Electricité	25 ans	489 765,15 €	342 744 €
Etanchéité	15 ans	784 175,44 €	774 451 €
Menuiseries	25 ans	97 574,92 €	97 575 €
Plomberie	30 ans	1 705 934,32 €	1 291 588 €
Ravalement	15 ans	1 093 305,56 €	1 090 785 €
Structure	60 ans	51 150,61 €	51 151 €
Amélioration	20 ans	0,00 €	-
Tri sélectif	15 ans	421 557,26 €	415 329 €
Ascenseur	15 ans	19 087,25 €	-
Parking	15 ans	862 667,44 €	862 667 €

Total		**6 303 597,22 €**	**5 628 832 €**
Sur la base d'un emprunt couvrant 5 629 000 € sur 20 ans correspondant à la durée d'amortissement technique moyenne pondérée des composants à financer.			

Caractéristiques financières du prêt sollicité

La Société Générale demande avant la mobilisation des fonds, la délivrance d'une délibération du Bureau approuvant les caractéristiques financières du prêt de 5 629 000,00 €. Le prêt consenti jusqu'au 21/05/2041 et s'amortira sur 20 ans à compter de la date de consolidation fixée au 21/05/2021.

Phase de consolidation : d'un commun accord entre la Société générale et l'OPH Plaine Commune Habitat, il est décidé de précéder à la mise en place d'un tirage de consolidation à « Taux Fixe de Marché » sur le contrat « Taux de Marché » selon les conditions présentées ci-après : **Offre arrêtée le 07/05/2021**	
Montant du prêt	**5 629 000 €**
Durée du prêt	**20 ans**
Date de départ	21/05/2021
Date de maturité	21/05/2041
Amortissement	Trimestriel - Linéaire
Périodicité	Trimestrielle
Taux d'intérêts	Chaque périodicité du 21/05/2021 au 21/05/2041 0,90%
TEG	Compte rendu du taux d'intérêt fixe mentionné ci-dessus, le taux effectif global ressort à 0,91% l'an proportionnel au taux trimestriel de 0,2281%
Base de calcul	Exact/360
Garantie à 100% par	100 % par EPT PLAINE COMMUNE
Soulte de rupture des conditions financières	Une soulte de rupture des conditions financières sera due par le client dans un certain nombre de cas et selon des modalités précises, ceux-ci étant définis dans la proposition commerciale transmise dans le cadre de la présente consultation bancaire

Les membres du Bureau sont invités à délibérer du présent rapport pour autoriser M. le Directeur Général à signer le contrat de prêt édité par la Société Générale.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés décident de contracter auprès de la Société Générale un prêt destiné au financement du programme de renouvellement de composants – Travaux engagés en 2018 et achevés au plus tard en 2020, de L'OPH COMMUNAUTAIRE DE PLAINE COMMUNE et présentant les caractéristiques suivantes :

Phase de consolidation : d'un commun accord entre la Société générale et l'OPH Plaine Commune Habitat, il est décidé de précéder à la mise en place d'un tirage de consolidation à « Taux Fixe de Marché » sur le contrat « Taux de Marché » selon les conditions présentées ci-après :

Offre signée le 07/05/2021	
Montant du prêt	**5 629 000 €**
Durée du prêt	**20 ans**
Date de départ	21/05/2021
Date de maturité	21/05/2041
Amortissement	Trimestriel - Linéaire
Périodicité	Trimestrielle
Taux d'intérêts	Chaque périodicité du 21/05/2021 au 21/05/2041 0.90%
TEG	Compte rendu du taux d'intérêt fixe mentionné ci-dessus, le taux effectif global ressort à 091% l'an proportionnel au taux trimestriel de 0.2281%
Base de calcul	Exact/360
Garantie à 100% par	100 % par EPT PLAINE COMMUNE
Soulte de rupture des conditions financières	Une soulte de rupture des conditions financières sera due par le client dans un certain nombre de cas et selon des modalités précises, ceux-ci étant définis dans la proposition commerciale transmise dans le cadre de la présente consultation bancaire

Ils autorisent le directeur général Monsieur LONGIN Sébastien à signer le contrat de prêt pour le financement du programme de renouvellement de composants, Travaux engagés en 2018 et achevés au plus tard en 2020,

Etendue des pouvoirs du signataire : Le représentant légal de l'emprunteur est autorisé à signer l'ensemble de la documentation contractuelle relative au contrat de prêt décrit ci-dessus à intervenir avec la Société Générale, et est habilité à procéder ultérieurement, sans autre délibération et à son initiative, aux diverses opérations prévues dans le contrat de prêt et reçoit tous pouvoirs à cet effet.

DEPARTEMENT DU PATRIMOINE

- ⇨ **Modification du prix de revient et du plan de financement de l'ensemble immobilier mixte sis à Saint-Denis – ZAC Sud Confluence – lot B3.1 comprenant un programme de 41 logements locatifs sociaux et un Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique (ITEP) cédé en VEFA inversée.**

Cette opération a fait l'objet de deux passages en bureau : le 18 avril 2019 pour un lancement de programme et le 14 novembre 2019 pour une première modification.

1. **Rappel des décisions du Bureau du 14 11 2019**

Le Bureau du 14 novembre 2019 avait approuvé la modification du programme de construction d'un ensemble immobilier mixte comprenant environ 40 logements sociaux PLUS et PLAI et un ITEP (Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique) d'environ 1 265 m² de surface utile y compris circulations. Le programme de l'ITEP avait été revu à la baisse, à la demande de la Mutuelle La Mayotte, dans sa partie « locaux à sommeil » (suppression de 6 studios).
La surface utile prévisionnelle de l'équipement passait de 1 265 m² à 992 m² y compris circulations).

Pour rappel :

- le montage de l'opération prévoit la cession par Plaine Commune Habitat, en VEFA inversée, de l'équipement médico-éducatif à la Mutuelle La Mayotte qui en assurera l'exploitation.

L'installation de cet équipement à Saint-Denis constitue une attente forte de la ville et de l'agence régionale de la santé, financeur de la Mutuelle de la Mayotte

- Le montant des charges foncières cédées par l'aménageur est de :
  - Logements sociaux : 300 € HT / m² SPC
  - ITEP : 250 € HT/m² SPC
- Prix de vente de l'Itep après négociation : 3 850 € HT/m² SU

2. Evolutions apportées au programme :

Un concours en conception réalisation a été lancé en 2020 qui a abouti à la désignation par un jury en date du 14 octobre 2020 du groupement SEYLER LUCAN-TEMPERE comme lauréat.

Architecte : SEYLER LUCAN
Entreprise : TEMPERE
BET : EVP,WOR
Paysagiste : Atelier Jean Chevalier

Suite à la désignation du projet lauréat et afin de répondre aux attendus du jury, le programme a évolué comme suit :

- Augmentation du nombre de logements (41 logements contre 40 auparavant) ;
- Augmentation de la SHAB des logements et de la SU de l'ITEP ;

En outre, un certain nombre de facteurs ont entrainé l'identification de surcoûts :

- La reconfiguration de l'ITEP spécifié dans les attendus du jury (absence de locaux ITEP en RDC de l'immeuble de logements)
- Une modification des matériaux de façade demandée par l'Architecte des bâtiments de France (opération dans un périmètre ABF nécessitant un avis conforme sur le permis de construire),
- Ajustement du montant prévisionnel des travaux de dépollution consécutivement à la réception des conclusions de l'étude de pollution complémentaire réalisée suite à la démolition du bâtiment existant par la SPL.

En conséquence, le prix de revient de l'opération a évolué et est désormais inférieur au coût de revient prévisionnel validé en Bureau, et ce malgré les surcoûts listés, du fait d'un important travail d'optimisation que la désignation en conception-réalisation a permis de réaliser.

3. Evolution du prix de revient prévisionnel

Détail du nouveau prix de revient suite à évolution du programme =

Prix de revient prévisionnel du programme de logements :

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL DU PROGRAMME DE LOGEMENTS (€ TTC)		
	BUREAU 14/11/2019	**BUREAU 20/05/2021**
Foncier :	1 533 119 €	1 991 842 €
Travaux :	5 620 530 €	5 049 748 €
Honoraires et divers :	1 334 047 €	944 902 €
Total LLS :	**8 497 686 €**	**7 986 492 €**

- *La mise à jour des éléments de programme a induit une mise à jour du prix de revient avec une diminution globale de 511 K€*

Prix de revient prévisionnel de l'ITEP :

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL DE l'EQUIPEMENT ITEP (€ TTC)		
	BUREAU 14/11/2019	**BUREAU 20/05/2021**
	Taux de TVA à 20%	***Taux de TVA à 5.5%***
Foncier :	554 129 €	572 992 €
Travaux :	2 578 724 €	3 031 720 €
Honoraires et divers :	493 258 €	424 044 €
Total ITEP :	**3 626 110 €**	**4 028 757 €**

- *La loi de finances pour 2018 (article 12) prévoit un taux réduit de TVA de 5,50 % pour les acquisitions en VEFA, les acquisitions d'immeubles neufs et les LASM des locaux situés dans des établissements relevant du code de l'action sociale et des familles (CASF).*

Les ITEP sont visés par ce taux réduit de TVA de 5,50 %.
Aussi, le nouveau prix de revient prévisionnel de l'ITEP prend en compte de taux de TVA (5,5 % contre 20% auparavant)

4. Evolutions du plan de financement prévisionnel

Le financement PLUS (70%) – PLAI (30%) reste inchangé.
Consécutivement au logement supplémentaire, le programme comporte désormais 12 PLAI et 29 PLUS (contre 12 PLAI et 28 PLUS auparavant).

Les loyers prévisionnels hors charges, en valeur 2019 s'établissent à :
- PLAI : 6.93/m² SU
- PLUS : 7.65 /m² SU

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL PROGRAMME LOGEMENTS (€ TTC)		
	BUREAU 14/11/2019	**BUREAU 20/05/2021**
Etat :	439 898 €	528 486 €
Région :	56 000 €	58 000 €
EPT :	400 000 €	410 000 €
Autre subvention :	382 129 €	35 123 €
Total subventions :	**1 278 027 €**	**1 031 610 €**

CDC :	4 251 914 €	4 637 565 €
Action Logement :	852 000 €	852 000 €
Prêts PHB 2.0 :	360 000 €	369 000 €
Total prêts opération :	**5 463 914 €**	**5 858 565 €**

Total fonds propres opération :	**1 755 746 €**	**1 096 317 €**
	20.7%	**13.7%**

En résumé les évolutions du plan de financement prévisionnel sont dues à l'optimisation importante des coûts d'opération et :

- ***A la modification des financements et des recettes liée :***
  - *A l'augmentation des loyers due à l'augmentation de la surface utile ;*
  - *A l'augmentation des subventions Etat en raison de l'augmentation de la surface utile ;*
  - *A l'augmentation des subventions Régions/EPT en raison d'un logement supplémentaire ;*
  - *A la diminution des autres subventions (en lien avec la baisse du prix de revient des logements)*

- ***A l'évolution des paramètres de financement des opérations en 2021, à savoir :***
  - *La baisse du Livret A : anciennement à 1.8% LT ramené à 1.3% LT*
  - *La baisse de l'IRL : anciennement à 1.4% LT ramené à 1-.3% LT*
  - *La prise en compte de la RLS (4.6% des loyers)*

In fine, malgré l'évolution du prix de revient liée à l'ajustement du programme en phase de développement de projet et les évolutions paramétriques des bilans financiers en 2021, la VEFA inversée permet de diminuer le montant des fonds propres à investir sur l'opération de logements.

5. CALENDRIER PREVISIONNEL

Signature de la promesse de vente du terrain avec la SEM	: novembre 2019
Signature d'un protocole entre PCH et la Mayotte	: janvier 2020
Choix du projet lauréat du concours	: octobre 2020
Dépôt du permis de construire	: février 2020
Signature du contrat de réservation entre PCH et la Mayotte	
Obtention du Permis de construire	: juin 2021
Permis de construire définitif	: juillet 2021
Acquisition du terrain par PCH à la SEM	: octobre 2021
Signature de l'acte authentique de VEFA PCH -La Mayotte	: juillet 2021
Démarrage des travaux de construction	: octobre 2021
Délai de travaux	: octobre 2021
Commission de sécurité	: 22 mois tout compris
Livraison du programme	: juillet 2023
	: septembre 2023

Il est demandé aux membres du Bureau de Plaine Commune Habitat :

- ✓ ***d'approuver le nouveau prix de revient prévisionnel et le nouveau plan de financement prévisionnel de l'opération ;***

- ✓ ***d'autoriser le Directeur Général à signer tout acte relatif à cette opération, l'acte de vente des terrains avec la SPL Plaine Commune Développement sur la base d'un prix au m² SPC de 300 € pour les logements et de 250 € pour l'ITEP, ainsi que le contrat de réservation de VEFA puis l'acte de VEFA avec la Mutuelle la Mayotte pour un prix de 3 850 € HT/m² de surface utile y compris circulations ;***

✓ ***D'autoriser le Directeur Général à solliciter les subventions et contracter les prêts nécessaires au financement de l'opération ;***

Adrien DELACROIX suggère d'envoyer en complément du projet des éléments pour se rendre compte de la qualité architecturale du projet et du travail réalisé.
Il annonce son départ de la séance avec regret en raison d'autres impératifs et cède la présidence de la séance à Oriane FILHOL et lui confie son pouvoir.

10h25 : départ d'Adrien DELACROIX

Sébastien LONGIN ajoute qu'un important travail a été réalisé par les équipes sur cette opération et cela a permis de beaucoup l'optimiser; notamment par le choix de réaliser un ITEP sur un tiers de l'opération avec une Véfa inversée qui nous évite de piocher trop sur nos fonds propres. C'est une opération très qualitative, qui a du sens pour le territoire au vu de l'équipement créé, mais aussi du sens financièrement pour l'office, c'est un enjeu important pour aujourd'hui et demain.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent les modifications du programme pour la réalisation d'un programme mixte d'environ 41 logements PLUS-PLAI, 25 places de stationnement et d'un Institut Thérapeutique Educatif et Pédagogique de 1001 m² de surface utile y compris circulations, cédé en VEFA, sur le lot B3.1 de la ZAC Sud Confluence à Saint-Denis. Ils approuvent le nouveau plan de financement prévisionnel. Ils autorisent le Directeur Général à signer tout acte relatif à cette opération, en particulier l'acte de vente des terrains avec la SPL Plaine Commune Développement sur la base d'un prix au m² SPC de 300 € pour les logements et de 250 € pour l'ITEP, ainsi que le contrat de réservation de VEFA puis l'acte de VEFA avec la Mutuelle la Mayotte pour un prix de 3 850 € HT/m² de surface utile y compris circulations. Ils autorisent le Directeur Général à solliciter les subventions et contracter les prêts nécessaires au financement de l'opération ;

DEPARTEMENT DES POLITIQUES LOCATIVES ET SOCIALES

⇨ **ADHESION AU GIP « STAINSMEDIATION » à STAINS**

Suite à une étude lancée en 2017, la ville de Stains a décidé de mettre en place un dispositif de médiation sociale nocturne sur son territoire.

En effet, la ville a souhaité répondre au sentiment d'insécurité en fin de journée et le soir, sentiment lié au développement des incivilités sur l'espace public et dans les parties communes des immeubles. Or, les acteurs sociaux et éducatifs sont, pour la plupart, inactifs en fin de journée, en soirée et le week-end.

Dans ces conditions, la commune de Stains a décidé de créer un groupement d'intérêt public (GIP), porteur de ce dispositif de médiation sociale de nuit.

A cet effet, la ville s'est rapprochée des bailleurs sociaux et notamment de l'Office, pour leur proposer d'adhérer au futur GIP.

L'objet du groupement d'intérêt public dénommé « STAINSMEDIATIONS » est de favoriser la tranquillité publique et d'assurer une veille sociale, par la mise en place et l'animation d'un dispositif de médiation nocturne.

Pour Plaine commune habitat, ledit dispositif s'inscrit comme une des déclinaisons opérationnelles de la stratégie de tranquillité résidentielle présentée au Conseil d'Administration du 31 mars 2021.

Le GIP contribuera à la gestion des incivilités (les occupations abusives de l'espace public comme les parties communes des immeubles d'habitations, les nuisances sonores etc.)

Les relations entre le GIP et les bailleurs dont Plaine commune habitat sont régulées par une convention constitutive jointe en annexe au présent rapport.

La participation financière au GIP, dénommé « STAINSMEDIATION » est fixée à 5 € par logement et par mois pour les bailleurs sociaux (Seine-Saint-Denis Habitat – I3f –Seqens – CDC Habitat –RATP HABITAT- ERIGERE)

La participation de Plaine commune habitat sera dans un premier temps de 18 660 € annuels (pour 311 logements cité Prairie de Romaincourt) et à terme de 28 440 € annuels (pour 477 logements au total avec l'acquisition au 1er juin des logements de CDC habitat)

Les membres du Bureau sont invités à approuver l'adhésion au GIP Médiation nocturne de Stains dénommé « STAINSMEDIATION » et autoriser le Directeur Général de signer la convention constitutive du GIP « STAINSMEDIATION ».

Mamoudou DIARRA a l'impression quand on parle de GIP, de Stains que c'est l'ensemble des locataires qui vont payer pour un GIP à Stains. On avait fait un Club des locataires, c'était l'ensemble des locataires qui cotisaient pour l'ensemble du club des locataires mais là, c'est l'ensemble des locataires qui cotisent pour un GIP uniquement à Stains. S'il doit s'étendre un peu partout, il ne faudra pas oublier la ville de L'Île-Saint-Denis, Saint-Denis, Pierrefitte, Villetaneuse, Aubervilliers, La Courneuve et Epinay qui font partie du patrimoine de Plaine Commune Habitat. Il a fait un calcul, 311 logements, ça fait 1555 et on est déjà à 18000. Ca va nous couter plus cher. Les locataires vont devoir mettre la main à la poche pour assurer la tranquillité de leur immeuble. C'est plus le rôle de la police, de la police municipale. On demande au locataire de contribuer à payer la tranquillité dans son immeuble. C'est fort de café. A la commission des charges, sur le taux de récupérabilité des colonnes enterrées, on nous a fait les larmes de crocodile, et maintenant on nous dit que le locataire va devoir payer sa tranquillité. On se soucie des finances, quand c'est du côté des locataires, là, il est demandé de payer une sécurité, c'est plus aux forces de l'ordre d'assurer cette tranquillité. Le locataire va devoir payer 5€/mois par logement, ces 5 € pourraient être investis dans autre chose.

Laurent RUSSIER annonce soutenir totalement ce projet mais trouve cocasse que les administrateurs dionysiens autour de la table (y compris le Président, même s'il est parti) n'ont pas arrêté de dire que la médiation nocturne à Saint-Denis est un dispositif qui ne fonctionnait pas et qu'il était rejeté par les bailleurs : les bailleurs n'ont pas l'air de la rejeter à Stains, même si dans la présentation, il a été pris garde de faire comme si le projet était différent alors qu'il s'agit du même projet qu'à Saint-Denis. Les Villes d'Aubervilliers, de Stains et de Saint-Denis ont travaillé autour du même projet. Les mêmes élus défendent un projet à Stains en disant que cela ne fonctionne pas à Saint-Denis ! Il en appelle donc à plus de cohérence et maintient pour sa part que ce dispositif est extrêmement important et il regrette donc que cela soit arrêté à Saint-Denis.

Mamoudou DIARRA demande que le projet GIP soit présenté au CA. Il souhaite un débat de fond sans que cela ne soit présenté qu'au bureau.

Corinne CADAYS-DELHOME s'aperçoit que RATP habitat a des logements à Stains. A la CALEOL, il y a plusieurs relogements de salariés de la RATP mais s'ils ont des logements sur le territoire, il serait utile de discuter avec eux.

Oriane FILHOL rappelle concernant la demande de passage en conseil d'administration qu'il y a eu récemment un débat sur la stratégie sécurité de l'office. Le point présenté en Bureau ce jour se fait dans le prolongement et le cadre des échanges en conseil d'administration. L'office a à cœur de participer aux stratégies mises en place par les villes afin de mettre en place tous les moyens possibles en fonction des réalités et situations rencontrées. Cela semble normal que l'office aille dans le sens des villes pour soutenir les initiatives portées. A Saint-Denis, la Ville a fait le constat que cela ne fonctionnait pas et va donc construire un autre dispositif auquel lequel l'office pourra s'associer pour être le plus efficace possible.

Mamoudou DIARRA estime concernant le GIP que le document n'a pas été aussi détaillé que celui remis au bureau. Il souhaite passer au conseil d'administration, le sujet a été survolé, il souhaite qu'il soit étudié en conseil d'administration.

Sébastien LONGIN répond à la question de M. DIARRA portant sur le coût pour l'office. Ce n'est jamais de gaité de cœur que l'office intervient sur ce champ et cela avait été abordé dans le cadre du débat stratégique auquel il a été fait référence. Depuis quelques années, tous les offices se sont investis sur ce type de dispositifs mis en place par la volonté des Maires. Il s'agit d'apporter des réponses sur le champ de la tranquillité publique et de la tranquillité résidentielle : il ne s'agit pas d'intervenir sur un champ qui relèverait stricto sensu des pouvoirs régaliens de l'Etat, à savoir la sécurité. Il s'agit de mener une approche complémentaire au même titre que cela peut se faire sur d'autres villes, avec des configurations qui sont le choix des maires (Saint-Denis, L'Île-Saint-Denis, ...). Cela a un coût qui s'élève environ à 60€/an et par logement. Si nous devions déployer ce type de dispositif sur l'ensemble de notre patrimoine, cela représenterait un coût excessivement important, il faut donc s'engager mais avec équilibre. Il a été affirmé de longue date et encore réaffirmer avec force plus récemment que la tranquillité résidentielle était un enjeu dont on ne pouvait pas se départir. La dépense est donc assumée par l'office. Ces sommes ne sont pas récupérées sur les charges des locataires. Une tentative en ce sens avait d'ailleurs été menée par un bailleur en petite couronne il y a deux ans, et cela avait été refusé.

Christian PERNOT se dit favorable à ce groupement ; On ne peut pas nier, que dans nos résidences, la sécurité se dégrade régulièrement. Si on met en place un dispositif allant dans ce sens pour retrouver de la sécurité dans nos résidences, cela ne peut être que bien. Il ne fait pas mélanger les choses ; M. DIARRA a raison, certaines choses relèvent de la police comme le trafic de stupéfiants. Mais, dans nos résidences, certains de nos locataires polluent la vie quotidiennement d'autres locataires, il est du devoir du bailleur de trouver les meilleures solutions pour retrouver une tranquillité de vie quotidiennement. On ne peut pas opposer les forces de police nationale, municipale, les responsabilités du bailleur. Il y a aussi la responsabilité des locataires, des parents pour leurs enfants ; il faut l'avoir à l'esprit et travaillent tous ensemble pour retrouver cette tranquillité.

Laurent RUSSIER rejoint la demande de M. DIARRA. Vu le débat, il serait bien que ce rapport passe en conseil d'administration. Il est bien que les bailleurs accompagnent les politiques de prévention et sécurité des villes, mais, ici, les mêmes administrateurs siégeant au conseil municipal de Saint-Denis ont voulu faire croire que les bailleurs pensaient que c'était un mauvais dispositif. Il espère que ça marchera à Stains, il considérait que ça fonctionnait à Saint-Denis. Il est dommage qu'il ait été arrêté et espère le retour d'un vrai dispositif de médiation à Saint-Denis.

Mamoudou DIARRA dit ne pas remettre en cause le bailleur sur la tranquillité publique. Il est content d'entendre que les parents doivent s'occuper de leurs enfants. Certains s'en occupent et font en sorte que le gamin ne rentre pas à 21h ou sinon c'est qu'il était à un sport. Il n'y pas que nos locataires qui squattent les parties communes. Il y a quelque chose qui s'appelle le

règlement intérieur. Il semble que Plaine Commune Habitat a travaillé un règlement intérieur, quand on demande à le mettre en place, il n'est pas appliqué. On met chacun face à ses responsabilités. Il y a un règlement intérieur qu'on n'arrive pas à faire appliquer à Plaine Commune habitat, il ne pense pas que le GIP fasse appliquer le règlement intérieur. Il lui semble que M. DELACROIX avait dit que si des familles posaient problème de stups, on était prêts à mettre des procédures et les faire expulser. On met des choses en place, mais on ne peut pas demander au bailleur de se substituer notamment pour tout ce qui est squatt des parties communes. La tranquillité publique, sur Saint-Denis, on arme la police municipale, on étend les horaires jusqu'à deux heures du matin, c'est aussi pour assurer la tranquillité publique ; on ne peut pas demander aux bailleurs de se substituer et de récupérer. On paie la police municipale, il faut savoir que les meilleurs policiers en sortant de l'école, évitent notre ville et vont plutôt vers Roissy, nous on récupère ce qu'il reste. La ville crée une police municipale et se substitue, le bailleur participe au GIP, tous ces coûts, ce sont les locataires qui paient. Il va falloir mettre chacun face à ses responsabilités. S'il y a un règlement intérieur, il va falloir taper au portefeuille ; Si on demande au locataire de mettre ses déchets à un endroit et pas sur le palier, il va falloir faire appliquer le règlement. On ne peut pas demander tout le temps des efforts. Ces 5€ par logement peuvent être investis dans autre chose. On a des bâtis en train de pourrir, les 18000 euros peuvent être investis dans autre chose que dans de la sécurité ou tranquillité publique. Même si ces sommes ne sont pas récupérables sur les charges des locataires, les fonds propres de Pch reposent bien sur les loyers payés par les locataires, donc au bout du bout c'est bien le locataire qui paye.

Oriane FILHOL confirme que la demande d'inscription au Conseil d'Administration sera bien notée dans le compte-rendu de séance.

Mamoudou DIARRA vote contre.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à la majorité des présents et représentés approuvent l'adhésion de Plaine commune habitat au GIP Médiation nocturne de Stains dénommé « STAINSMEDIATION ». Ils autorisent le Directeur Général de signer la convention constitutive du GIP « STAINSMEDIATION » et toutes pièces s'y rapportant.

⇨ **Mise en place de l'assurance pour compte « LNA » (locataires non-assurés)**

LE CONTEXTE

Le locataire est tenu de s'assurer contre les risques locatifs, c'est une obligation légale (article 7g de la loi du 6 juillet 1989) qui figure également dans le contrat de bail qui le lie à Plaine Commune Habitat.

De manière classique, le bailleur peut demander la résiliation du bail si le locataire ne justifie pas de la souscription d'une assurance. En pratique, cela exige une procédure judiciaire longue et coûteuse et le locataire est finalement rarement sanctionné.

La loi ALUR du 24 mars 2014 offre une alternative au propriétaire en lui permettant de souscrire une assurance multirisque habitation pour le compte du locataire.

Le bien est alors assuré et le propriétaire peut exiger du locataire le remboursement de la prime d'assurance.

LA MISE EN ŒUVRE DE L'ASSURANCE POUR COMPTE DU LOCATAIRE

C'est à la suite d'une mise en demeure demeurée infructueuse que le propriétaire peut souscrire une assurance pour compte du locataire, récupérable auprès de celui-ci.

- la mise en demeure doit informer le locataire de la volonté du bailleur de souscrire une assurance pour compte du locataire,
- la souscription de l'assurance pour compte est ouverte si le locataire n'a pas réagi un mois après la mise en demeure.

Une copie du contrat d'assurance est transmise au locataire lors de la souscription et à chaque renouvellement du contrat.
En souscrivant une assurance pour compte du locataire, le propriétaire renonce au bénéfice de la clause résolutoire, il ne peut pas en parallèle demander une assignation au tribunal pour ce motif.
Autrement dit, l'assurance pour compte permet une sécurité patrimoniale mais empêche de sanctionner le locataire.
Il faut néanmoins noter que l'assurance souscrite par le bailleur pour le compte du locataire se limite obligatoirement à la couverture des dommages matériels sur le bâtiment et le mobilier loué, du fait d'un incendie, explosion ou dégâts des eaux. Autrement dit, elle ne répond qu'à la stricte obligation légale et ne couvre donc ni le mobilier ou autres biens appartenant au locataire, ni sa responsabilité civile de « chef de famille ».

LE MONTANT RECUPERABLE DE L'ASSURANCE POUR COMPTE DU LOCATAIRE

C'est le montant total de la prime d'assurance annuelle qui est récupérable par le bailleur par douzième à chaque paiement du loyer. La loi précise que ce montant peut être majoré par le bailleur de 10 % maximum pour couvrir l'ensemble des frais liés à ce dispositif (décret n°2016-383 du 30 mars 2016).

L'EXTINCTION DE L'ASSURANCE POUR COMPTE DU LOCATAIRE

Une fois souscrite, l'assurance pour compte du locataire peut être remise en cause car le locataire qui a été défaillant a l'occasion de rentrer dans le rang. En effet, l'article 7 g) de la loi du 6 juillet 1989 prévoit in fine : *« lorsque le locataire remet au bailleur une attestation d'assurance ou en cas de départ du locataire avant le terme du contrat d'assurance, le bailleur résilie le contrat souscrit pour le compte du locataire dans le délai le plus bref permis par la législation en vigueur. La prime ou la fraction de prime exigible dans ce délai au titre de la garantie souscrite par le bailleur demeure récupérable auprès du locataire ».*

LE CONSTAT

Cette évolution législative et notre taux important de sinistres, nous a poussé à réfléchir à une solution permettant d'avoir une certitude que tous nos locataires sont assurés.

Au début de la réflexion, seules 20% d'attestations d'assurance valides, était enregistrées dans notre base.

En plus de fréquents relais d'information sur l'existence de l'offre à tarifs négociés « Club des Locataires », nous avons donc établi un plan d'action avant de nous diriger vers cette assurance pour compte.

Auparavant les demandes d'attestation d'assurances se faisaient par plusieurs canaux :

- par les chargé.e.s de gestion locative et sociale,
- par la régie dans le cadre de « Travaux + »,
- sur les avis d'échéance,
- lors des enquêtes d'occupation du parc social,

- par le service contentieux lors des assignations.

Ces différentes actions restaient ponctuelles et les relances en cas de non-fourniture du document, n'avaient aucune incidence particulière pour les locataires, excepté dans le cadre de « Travaux + » ou des assignations.

Nous avons donc décidé, dans un premier temps, d'externaliser la gestion des attestations d'assurance afin de répondre à plusieurs objectifs avant d'arriver à la facturation de l'assurance LNA (« locataires non assurés »):

- mettre à jour notre base d'assurance,
- relancer les locataires de façon plus rythmée,
- graduer les relances (1er envoi, relance pour complétude et enfin mise en demeure)

Ce marché a été attribué, en juillet 2019 à la société Imanaging-Document.
Le premier envoi a été adressé en octobre 2019.

En complément, et après échange en CCL du 7 Octobre 2019 (puis régulièrement de façon informelle lors de séances suivantes), nous avions convenu de mettre à profit l'année 2020 pour mettre en place la gestion à échéance, c'est-à-dire de relancer les locataires sitôt leur attestation arrivée à échéance ; ainsi que la mise en place de la facturation de la LNA.

La crise sanitaire a contrarié le calendrier que nous avions fixé et nous avons en conséquence décidé de le reporter.

L'ensemble de ces démarches ont cependant permis de faire passer le taux de locataires ayant donné une attestation d'assurance valide de 20% à 47%.

En parallèle de ces actions, un travail de sourcing auprès de compagnies d'assurance réalisant la LNA, et de benchmarking auprès d'autres bailleurs, a été réalisé.

LA MISE EN PLACE DE LA LNA

Afin de nous aider à la rédaction du marché, nous avons fait appel à un conseil spécialisé dans l'assurance.
Cette mission a été confiée au cabinet Protectas qui a également effectué l'analyse des offres.
Le marché a été mis en ligne le 5 Mars 2021, avec une date limite de remise des offres le 7 Avril 2021.

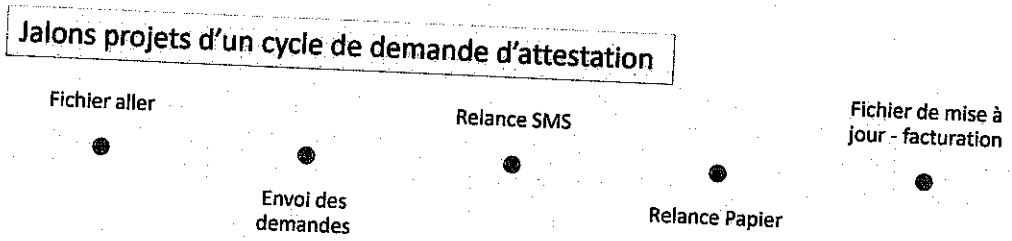
Plusieurs entreprises (7) ont retiré un dossier, seul le groupement SATEC/AXA a remis une offre (nouvelle illustration du problème généralisé du désengagement croissant des compagnies d'assurance pour le logement social).

L'offre SATEC/AXA prévoit une prime mensuelle par locataire de 5,50€ TTC auxquels s'ajoutent les 10% de frais de gestion soit 6,05€ facturés sur les avis d'échéance.

DÉROULEMENT :

Une plaquette d'information à destination des locataires a été réalisée en lien avec le service communication. Elle rappelle au locataire l'importance d'être assuré, mais également la couverture minime de la LNA en cas de sinistres.

SCHEMA DU CYCLE DE FACTURATION



PLANNING PREVISIONNEL
Envoi des demandes initiales 12/05/2021
Relance SMS à J+35 : 15/06/2021
Relance papier à J+38 : 18/06/2021
Mise à disposition du fichier pour facturation à J+65 12/07/2021
Facturation fin Juillet 2021 + transmission des attestations aux locataires facturés.

Sébastien LONGIN précise qu'il s'agit, avec ce dispositif, certes d'assurer les locatires qui ne le sont pas mais aussi, voire surtout, de susciter une réaction du locataire. Il identifie en effet un risque, contre lequel les amicales de locataires peuvent avoir un rôle à jouer, : certains locataires pourraient se satisfaire de cette assurance « automatiquement imposée » or le périmètre étant défini par le décret, l'assurance ne couvre pas le locataire, ne couvre pas ses biens. Elle sert à couvrir les autres, elle ne comprend même pas la responsabilité civile. Il est donc essentiel que les locataires réagissent et optent pour une assurance complète qui les protège eux-mêmes.
Cette assurance « LNA » est une démarche à mettre en place vis-à-vis de nos locataires (les protéger des locataires non assurés) mais également vis-à-vis de notre assurance dommages aux biens. La prime d'assurance connait une forte inflation. Elle est actuellement d'environ 1,4 millions d'euros et notre assureur vient de dénoncer le contrat. Or plus nous réussirons à faire baisser le nombre de locataires non-assurés, moins le contrat PCH dommages aux biens coutera cher.

Mamoudou DIARRA dit qu'à l'époque les attestations d'assurance pouvaient être transmises au gardien pour les remettre à l'agence. Aujourd'hui, il est demandé de les envoyer sur un lien, il vient d'avoir un message de M. TRIGORY, c'est le parcours du combattant ; il aimerait savoir pour les personnes âgées qui n'ont pas d'outil informatique, vous avez fourni des lettres T, si la personne n'a pas envie d'utiliser la lettre T et de la remettre à ce gardien, ce système sera-t-il mis en place ?

Sébastien LONGIN répond que ce système a été mis en place pour que cela soit plus rapide et éviter les intermédiaires. Mais bien évidemment, comme cela a toujours été fait, le locataire peut le remettre à son gardien si c'est la seule solution qui s'offre à lui.

Mamoudou DIARRA revient sur le fait que l'assurance ne couvre que les biens de l'office. Certains trouveront judicieux de se contenter de cette assurance à 6€ sans souscrire d'assurance individuellement mais si on tombe dans ce jeu et que le locataire ne prend pas d'assurance, comment faire pour que le locataire prenne une assurance de son côté. Il demande comment l'office va mettre l'assurance en place, si ces éléments seront communiqués au locataire disant que l'assurance a été prise à leur place au tarif de 6,05€ mais que le locataire ne sera pas assuré sur tel et tel critère. L'office est censé fournir un contrat, comme le font les assurances, précisant les risques, les modalités... ces modalités seront-elles envoyées au locataire.

Laurent RUSSIER souhaite s'assurer que le locataire reçoive bien l'information lui indiquant que l'office a souscrit pour lui auprès du prestataire, en précisant les seuls risques couverts par

l'assurance en le réorientant éventuellement sur le club des locataires, ou bien est-ce la même plaquette d'information ?

Sébastien LONGIN confirme qu'il y a un risque identifié. Même si nous ne sommes pas forcément écoutés, nous avons une obligation de moyens. Peur éviter cette dérive potentielle, nous rééditons une plaquette sur laquelle il est inscrit que l'assurance ne couvre pas un grand nombre de risques. Lorsque le locataire sera automatiquement assuré, il recevra une attestation et nous ferons attention à ce que cette attestation précise bien les choses.
On fait référence au Club des locataires dans le premier courrier de relance, peut-être pas dans le dernier car il est important d'avoir une tonalité assez ferme pour susciter une réaction des locataires qui n'ont jamais répondu jusque-là et leur éviter de tomber dans cette automaticité.

Mamoudou DIARRA dit que cela aurait été bien de l'envoyer dans les lettres du mois envoyées constamment aux locataires car rien n'a été fait. Il prend son cas, son attestation d'assurance arrive au mois d'avril, si on lui demande au mois de janvier, et l'assurance de certains locataires est renouvelée tacitement.

Oriane FILHOL répond que dans ce cas, il est possible d'obtenir l'attestation auprès de l'assureur.

Corinne CADAYS DEHOMME ajoute que le bailleur ne peut pas savoir si un locataire a arrêté un contrat renouvelé tacitement si le locataire ne fournit pas d'attestation.

Mamoudou DIARRA suggère que l'on trouve une solution comme c'est le cas pour le dégât des eaux que les assurances envoient automatiquement les attestations d'assurance.

Oriane FILHOL répond que cela ne répond pas aux règles du RGPD.

Sébastien LONGIN exprime la difficulté de l'office : le taux de réponse de 20% atteste que nous sommes face à une vraie difficulté. Parmi les 80% de personnes qui ne répondent pas, certains ne sont pas assurés, d'autres le sont mais ne renvoient pas les documents. Si on est passé de 20% à 47% de réponse, c'est aussi parce que l'on a changé la façon de faire, on est passé par un prestataire spécialisé, il n'est pas sûr de continuer avec lui en permanence mais c'est une façon d'apprendre de nouvelles méthodes de travail puis éventuellement de faire nous-même par la suite. Dans tous les cas le passage de 20% à 47% de taux de réponse prouve que l'on a progressé. Il y a encore sûrement des améliorations à apporter. On a, par exemple, demandé des relances par SMS quand on a le numéro de mobile du locataire... On a considéré, cela a été vu en CCL de longue date, qu'il fallait tout simplement faire appliquer la réglementation.

⇨ Information sur l'acquisition de 163 logements à Stains

Tangi LE ROUX informe qu'on a signé l'acte d'acquisition de 163 logements à Stains avec CDC habitat, ces 163 logements s'ajoutent aux 311 acquis sur la résidence Prairies de Romaincourt à Stains, ex-propriété d'Opievoy.
Ces 163 logements sont répartis en 3 résidences : Gérard-Philippe 1, 105 logements conventionnés, Gérard-Philippe 2, 32 logements non conventionnés, mais qui sont appelés à l'être et Jean-Vilar, 26 logements.
Le 1er juin 2021, l'acte authentique sera régularisé et marquera également l'entrée en jouissance. Il reste quelques détails techniques à régler pour permettre de quittancer les

logements. Toutes les sommes, à compter du 1er juin, doivent être payées à l'office, y compris celles quittancées par CDC Habitat car on a racheté les créances.
Tout est en phase pour récupérer le patrimoine.
Cette acquisition est notamment financée par un prêt contracté auprès de la Caisse d'épargne au taux de 2,18% sur 45 ans.

Mamoudou DIARRA demande, concernant les locataires en difficultés, si les sommes seront également récupérées par l'office.

Sébastien LONGIN explique que l'on va reprendre la situation comme on va la trouver. On va mettre en place nos propres modalités de traitement qui peuvent différer de ce que faisait CDC habitat. Il y a la question de la reprise de l'ensemble de la gestion, on a fait en sorte qu'une gardienne soit pré-mobilisée car les gardiens de CDC ne restent pas, que les marchés soient prêts, qu'on ait une lettre de communication pratique remis aux locataires, de tenir tout de suite des permanences sur site. On voulait acter l'acquisition avant, CDC habitat Social a pris plus de temps, cela aura finalement permis régler quelques difficultés notamment sur les corps de chauffe. Il nous reste des points à voir, notamment des difficultés sur le référencement des compteurs d'eau...
C'est une très belle cité bien entretenue mais vieillissante, on a prévu de rehausser la qualité de ce bâti dans les prochaines années notamment d'un point de vue thermique.

Mamoudou DIARRA interpelle sur un feu qui s'est produit à Neruda, la loge des gardiens a été totalement saccagée, et il n'y a plus de personnels de proximité. Ce week-end à Franc-Moisin, le local de l'ANRU a été squatté, avec des mots « gentils », il n'y pas eu le feu, mais il a été saccagé son interrogation est : comment se fait-il que des gens de l'extérieur ont pu pénétrer dans ces locaux, qui appartiennent à l'ANRU, contenant des dossiers confidentiels ? Il voudrait que le directeur des agences tire une sirène d'alarme au niveau du personnel. Il n'est pas normal qu'une loge ait été totalement incendiée et qu'il n'y ait plus de personnel de proximité à Néruda que les locaux soient fermés, si une fenêtre reste ouverte ou des locaux facilement accessibles, il faudrait installer des alarmes ou des méthodes plus sécurisées, il espère que le local de l'ANRU, il n'y avait pas de documents personnels de l'enquête, car ce sont des dossiers confidentiels.

Sébastien LONGIN convient que c'est scandaleux d'avoir de tels actes commis contre des locaux de l'office qui sont des locaux de service public. S'agissant du local MOUS dans lequel il y a eu une intrusion : ce n'est pas le seul local ayant connu cette problématique, notamment l'association partenaire, Cœur et main tendue. Cela pose la question de ce type d'agissements, de la sécurisation. Il s'est posé la même question sur la sécurisation des données confidentielles. Cela pose la question des équipements de ce local, en restant sur quelque chose d'équilibré : il ne s'agit pas de tout mettre en central surtout sur ces opérations où il est important d'être au plus près des populations, mais si on peut sécuriser davantage ces dossiers, il faut le faire.
Pour Néruda, c'est plus particulier, ce n'est pas un problème de sécurisation, il y avait des portes sécurisées, des barreaux aux fenêtres, etc. Une enquête de Police est en cours. Les premiers résultats informels de l'enquête judiciaire font plutôt état d'une piste accidentelle. La loge est inutilisable pendant plusieurs mois. Cet évènement est arrivé dans le cadre d'une succession d'actes vis-à-vis de cette loge et des gardiens, ce qui nous avait déjà conduit à prendre des dispositions pour organiser différemment la présence en proximité. Les gardiens ne sont pas partis du site, ils sont présents tous les matins et agissent en binômat avec l'équipe d'Allende. Ce n'est pas simple car ils sont victimes d'une forme de pression. On se rejoint pour dire qu'on est face à des choses qui sont loin d'être faciles pour les équipes, inacceptable pour certains de ces faits.

Mamoudou DIARRA est interpellé par des locataires du 26 rue Auguste Poullain 5ème étage qui subissent de l'eau sur le palier. Ils ont interpellé le gardien, le responsable de secteur, ils en ont marre d'avoir le pallier inondé, l'eau coule dans les ascenseurs, il y a des personnes âgées,