

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

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

BUREAU

Séance du 21 Janvier 2021

PROCES-VERBAL

L'An deux mil vingt-et-un, le vingt-et-un Janvier 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, Laurent RUSSIER

Etait excusé :

Christian PERNOT

Participait à la séance :

Sébastien LONGIN, Directeur général

Assistaient à la séance :

Philippe CRETAZ, Directeur du Département Patrimoine et Développement

Eric GAUTHIER, Directeur du Département des Agences

Jean-François LEONTE, Directeur des Politiques Locatives et Sociales

Tangi LE ROUX, Directeur du département des Ressources

Olivier ROUGIER, Directeur de Cabinet

Christine DEVILLE, Directrice de la Gestion locative et Qualité de Proximité

Sophie SIONA-HISRY, Directrice déléguée à la mission parking

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 10 décembre 2020**

Mamoudou DIARRA demande au Président d'annoncer les absents.

Adrien DELACROIX liste les présents, précise que Laurent RUSSIER rejoindra la séance et que Christian PERNOT est excusé.

Après mise aux voix, le procès-verbal du bureau 10 décembre 2020 est approuvé à l'unanimité des présents et représentés.

Adrien DELACROIX annonce que l'ordre du jour est modifié : la note sur l'encaissement est présentée en début de séance.

Christine DEVILLE présente la note.

⇒ **Présentation du projet encaissement**

L'encaissement consiste à récupérer le paiement des loyers suite au quittancement (on parle de recouvrement dès lors que le paiement vient apurer une dette).

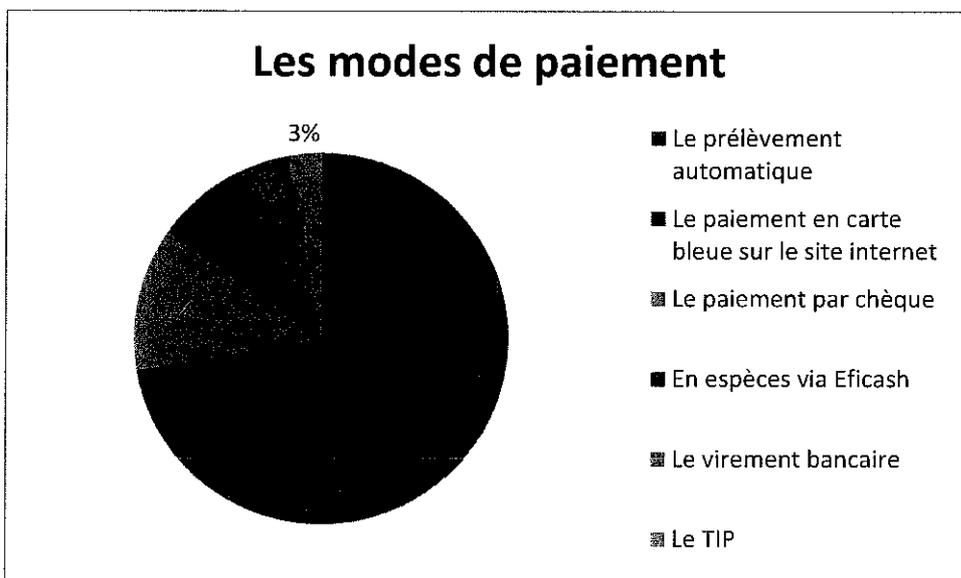
Cette mission sollicite l'ensemble des acteurs de la chaîne de traitement qui doivent se coordonner de façon efficace.

La mission de l'encaissement s'inscrit dès lors dans la continuité du projet des impayés : elle vise à prévenir l'impayé en améliorant le taux d'encaissement pour couvrir toutes les étapes de la vie du bail d'un locataire.

Le taux d'encaissement en 2019 de 90,5% a connu une diminution en 2020, représentant 88,8%.

Les différents modes de paiement

Le locataire de Plaine Commune Habitat dispose de 6 modes de paiement :



(Chiffres : décembre 2020)

Le prélevement automatique est un moyen de paiement en progression constante permise par l'ajout de dates de prélèvement (1, 5, 10 et 15 du mois). Ce moyen de paiement est à la fois souple pour le locataire et fiabilise le paiement pour l'office.

Le taux de prélèvement peut encore être renforcé notamment par de la sensibilisation auprès des locataires sur les atouts de ce mode de paiement.

Le paiement par chèque représente une mobilisation importante d'acteurs tant interne qu'externe (La Poste, les gardiens, agences, prestataire, banque..) et ne favorise pas la sécurisation (risque de perte) ni les délais de traitement.

Eficash : Ce mode de paiement nécessite que le locataire se déplace à La Poste. Ce service était facturé 3,80 € jusqu'en 2019 puis 8€, cette somme étant à la charge de l'office et représentant plus de 10 k€/mois.

Le virement bancaire : Ce mode de paiement reste marginal et davantage utilisé par les locataires en situation d'impayés.

Le TIP : C'est un mode de paiement moins utilisé et qui présente les mêmes caractéristiques que le traitement du chèque (nombre d'acteurs...)

La période d'encaissement correspond souvent aux 5 premiers jours du mois (hors prélèvement automatique). Pour information, le taux d'encaissement sur le mois de décembre 2020 est de 90,66%.

Début d'une réflexion sur l'encaissement

L'office a souhaité engager une réflexion autour de l'encaissement qui se voulait participative et qui devait aboutir sur des pistes d'amélioration du circuit, des délais et des procédures.

Sur la base d'ateliers participatifs et de benchmarks auprès de différents bailleurs (Batigère et Valophis) mais également de rencontres de nos prestataires réalisés entre la fin 2018 et le premier trimestre 2019, un certain nombre d'actions ont pu être identifiées.

Cette réflexion a permis d'établir plusieurs pistes d'amélioration

- Réduire les délais d'encaissement en limitant le nombre d'intermédiaires
- Améliorer le suivi de la chaîne d'encaissement
- Renforcer la communication interne et externe
- Simplifier les outils et les procédures
- Proposer de nouveaux moyens de paiement innovants

Les pistes d'amélioration :

- Réduire les délais d'encaissement en limitant le nombre d'intermédiaires

Jusqu'à présent, un règlement déposé en loge transite par l'agence puis le siège pour être collecté tous les jours par le prestataire pendant la période d'encaissement et un jour sur deux hors période d'encaissement.

A partir du printemps 2021, les dépôts en points d'accueil seront inchangés pour le locataire mais ne seront relevés que tous les 2 jours par le prestataire (intervention quotidienne inutile). Par contre, une fois la période d'encaissement passée, pour améliorer l'acheminement des paiements et accélérer leur traitement (TIP et chèques), les locataires seront invités à adresser directement leur paiement au prestataire grâce à une enveloppe retour (à affranchir) qui accompagnera l'avis d'échéance.

Les règlements qui seront tout de même déposés dans les points d'accueil seront adressés de façon groupée directement au prestataire de traitement des paiements via une enveloppe T mise à disposition des loges, des agences et du siège.

Ces différentes actions visent à réduire les intermédiaires et les délais de traitement.

- Améliorer le suivi de la chaîne d'encaissement

Au printemps, un nouveau bordereau d'encaissement sous format numérique sera déployé auprès des gardiens, des assistant.e.s administratifs-ves et du pôle produits locatifs. Il permettra d'améliorer la traçabilité des règlements en temps réel et donc d'optimiser l'envoi des lettres de relance et de diminuer l'insatisfaction des locataires recevant une lettre de relance alors qu'ils ont effectué un paiement quelques jours plus tôt. A ce jour, les bordereaux papier sont utilisés.

Un travail sera réalisé sur la fiabilisation et le développement d'indicateurs, comme outils de pilotage dans le cadre de l'audit sur les Impayés.

- Renforcer la communication interne et externe

Prochainement, la communication sera enrichie par l'envoi groupé de SMS, notamment en vue du rappel des dates de périodes d'encaissement (hors locataires prélevés).

Est prévue également le déploiement d'une plaquette de communication relative au prélèvement automatique et contenant un mandat SEPA.

- Simplifier les outils et optimiser les procédures

Depuis 2019, les gestionnaires ont accès à l'avis d'échéance des locataires dans le compte locataire ce qui simplifie la réédition de duplicata d'avis.

La méthode de tri des avis d'échéance a évolué. Les cartons d'avis d'échéance livrés en agence nécessitent aujourd'hui moins de temps et réduisent à la fois les risques d'erreur mais également les délais d'acheminement des avis d'échéance.

Grâce à la mise en place des bordereaux d'encaissement numériques qui permettent une visibilité en temps réel, l'envoi de la lettre de relance sera avancé au 12 du mois (le 17 actuellement), le 20 pour le second rappel (au lieu du 25).

- Partage de frais et diminution du recours à Eficash : privilégier des moyens de paiement alternatifs et innovants

Pour s'adapter aux usages actuels, l'office tente de moderniser son offre en matière de paiement.

Parmi les modalités de paiement offertes aux locataires de Plaine Commune Habitat, la solution Eficash permet au locataire de régler en espèces via un bureau de Poste. Malgré les négociations engagées par l'office auprès de la banque postale pour limiter l'augmentation de frais de commission, ce mode de paiement qui a vu son coût plus que doubler en 2019 passant de 3,80 à 8 €, a vocation à disparaître. Les bailleurs qui proposaient ce mode de paiement, y ont, pour certains mis fin, pour d'autres reparti le coût entre le bailleur et les locataires.

Pour sa part, l'Office a saisi l'USH puis directement le Ministère de l'Economie pour protester contre cette évolution tarifaire aux impacts potentiellement lourds pour les bailleurs sociaux comme pour les locataires, ce d'autant plus qu'elle tranche avec la perception commune de la Poste comme banque de tradition de service public et accordant une attention particulière aux publics financièrement fragiles. Le Ministère s'est cependant borné à confirmer que La Banque Postale n'était pas tenu par une mission de service public sur ce volet que toute évolution relevait de sa propre stratégie commerciale. La Banque Postale mettant également en avant l'impératif d'augmentation des tarifs par respect de la libre concurrence (un service ne peut être rendu à perte) et pour tenir compte des obligations légales croissantes de traçabilité des fonds.

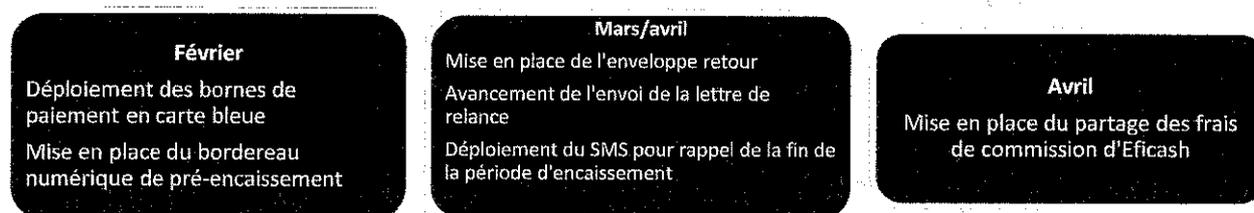
Ce faisant, l'Office a porté auprès de la Fédération des Offices l'opportunité de mettre en place un groupe de travail permettant de dégager des pistes alternatives (paiement en espèces à moindre coût auprès des buralistes – à l'instar des paiements trésor public...). Si notre démarche a suscité un intérêt réel dans un premier temps, la crise sanitaire a figé la mobilisation des partenaires incontournables (Banque de France, ...) et éteint tout espoir d'un dénouement positif à court et moyen terme.

Aussi, l'Office doit se résoudre à demander une participation aux frais pour les locataires continuant à utiliser Eficash. Cette modification devrait intervenir à compter du mois d'avril, après réalisation d'une campagne incitative ciblée auprès des locataires utilisant Eficash pour qu'ils optent pour d'autres modes de paiement. Plus globalement, la Banque Postale ne fait pas mystère qu'elle souhaite, à moyen terme, aller vers la fin de ce mode de paiement. Le recours à Eficash a donc plutôt vocation à diminuer progressivement pour s'éteindre.

La piste des virements (gratuits) depuis un livret A (droit inconditionnel à ouverture de ce support gratuit) pour payer le loyer permettrait aux locataires non bancarisés de ne pas être soumis à ces frais liés à Eficash.

Par ailleurs, pour répondre aux demandes de locataires, qui ne sont pas rassurés par un paiement en ligne, des bornes de paiement par carte bleue vont être déployées courant février dans les 4 agences et au siège. Grâce à l'avis d'échéance et par un accès sécurisé, le locataire pourra accéder à son compte et payer par carte bleue. Dans un second temps, la borne permettra au locataire de consulter son compte, d'éditer ou visualiser son avis d'échéance, prochainement le décompte de charges et d'autres informations locatives.

Calendrier



Adrien DELACROIX souligne l'enjeu important que cela représente pour l'office d'une part pour améliorer la qualité de service rendu aux locataires, en proposant notamment différentes modalités de paiement et d'autre part, pour faciliter le paiement du loyer, ce qui permet également de sécuriser les ressources de l'office et de limiter la dépense d'énergie dans de la relance. Ce projet s'inscrit pleinement dans la dynamique qu'il a voulu conforter de modernisation des modalités d'intervention de l'Office.

Mamoudou DIARRA remarque qu'il est question d'avancer la relance de loyer au 12 du mois, mais certains locataires sont intérimaires et leur paie ne leur parvient pas avant le 11 ou le 12. Si le virement est effectué le vendredi, l'intérimaire n'est pas payé avant la semaine d'après. Si la paie est virée le samedi, elle arrive le mardi. Si des relances sont envoyées à ces personnes qui sont payées le 11 ou le 12, cela sera problématique. Il demande quel est le coût des bornes de paiement et qui a la charge de l'entretien de ces bornes.

Concernant Eficash, cela pose un problème car La poste augmente ses coûts mais on a une population qui paie en espèces. Si ce système-là est amené à disparaître, il y aura le prélèvement sur livret A, mais si la personne n'a pas de sous sur le livret A, il va falloir trouver une solution pour le paiement en espèces.

Lors du dernier bureau, M. LONGIN avait évoqué une recherche de solution pour mettre un système en place avec d'autres modes de paiement, comme pour frais d'hôpitaux ou comme pour les amendes.

Il faudrait taper du poing sur la table pour que ce système soit mis en place car on a une population fragilisée qui n'a pas d'autres moyens que de payer en espèces, même s'il elle est parfois amenée à utiliser une carte bancaire. De plus, il faut que le compte puisse respirer pour éviter de payer des frais d'agios, les locataires vont donc payer autour du 15 du mois. Le loyer sera réglé et une preuve de paiement sera éditée, mais le 16 ou le 17, ils auront déjà la lettre de relance dans leur boîte aux lettres.

Sébastien LONGIN revient sur la difficulté de certains locataires évoquée par M. DIARRA, relative aux dates de paiement. Il rappelle que le loyer est exigible à une certaine date, il s'agit de la réglementation. Pour autant, nous avons assoupli les possibilités de prélèvement automatique qui permettent d'avoir à s'exempter de payer le 5 ou le 6 du mois, car les deux dernières dates de prélèvement automatique sont le 10 et le 15 du mois.

Sur les bornes de paiement, cela représente un coût non négligeable de 64000 euros pour 4 ans hors maintenance. C'est une forme de test, qui répond à la poursuite de la modernisation de l'office, de mise en place de modalités de paiement différentes. On a pu repérer, y compris chez d'autres bailleurs, que certains locataires refusaient de payer en carte bleue sur internet, il faut pouvoir le prendre compte. Cela nous semblait de notre

responsabilité de pouvoir mettre ce type de dispositif en place.

S'agissant d'Eficash, nous en avons échangé dans le cadre du CCL. C'est effectivement un crève-cœur d'en arriver à demander une participation financière des usagers de ce service. L'office s'est battu depuis de nombreux mois. Avec Laurent RUSSIER, y compris via le député de la circonscription, nous avons interrogé le ministre. La question et sa réponse peuvent se retrouver facilement dans le journal officiel (juin 2019). Nous avons également interpellé à plusieurs reprises l'USH.

Force est de constater, que la Banque Postale est dans son bon droit de considérer que le paiement en espèces ne fait étonnamment pas partie de la mission de service public telle que définie par la loi. Cela fait partie d'une mission qui relève des enjeux de libre concurrence et de ce point de vue-là, la Banque Postale considère qu'elle ne peut pas subventionner ce type de service qui lui coûterait assez cher. A ce stade-là, le coût s'élève pour l'office à 8 €.

Comme l'indiquait Monsieur DIARRA, nous avons effectivement porté une solution alternative avec la fédération des Office de l'Habitat, ne pouvant se satisfaire de la position de la Banque Postale et de l'impact sur les locataires. Un groupe de travail a commencé à se monter avec la Banque de France pour travailler à une autre solution, ce sujet est tombé à l'eau avec la crise sanitaire, mais cela ne nous empêchera pas de nous remobiliser en parallèle.

Une de nos idées consistait à s'adosser à ce que la Direction Générale des Finances Publiques a mis en place via un marché avec la Française des Jeux, qui permet d'effectuer des règlements en espèces (amendes, mais également ce qui peut être payé auprès du trésorier public, y compris des dépenses relevant des collectivités) au sein des bureaux de tabac. Nous aurions dans ce cas un réseau de paiement très important, et si l'on tient compte de la négociation intervenue entre la Direction Générale des Finances Publiques et la Française des Jeux, les coûts de gestion seraient bien moindres (environ 3,50€) que ceux pratiqués actuellement par la Banque Postale. Ce serait des choses absorbables par les opérateurs. On pourrait relancer la réflexion mais on ne pourra pas faire seuls, il nous faudrait l'intervention de la FOPH et de l'USH.

Nous espérons que l'ensemble des acteurs au niveau national seront volontaristes sur le sujet.

Adrien DELACROIX ajoute que c'est un montant forfaitaire : quelle que soit la somme versée, la commission est fixe. Certains locataires sont tentés de régler en plusieurs fois le loyer, ce qui a un impact pour eux et pour l'office. Cet argent pourrait être dépensé autrement et notamment, dans l'entretien, dans la propreté, ... Cela représente plus de 10 000 € par mois en frais de gestion pour PCH. Le rôle de l'Office est aussi de faire preuve de pédagogie, d'accompagnement et de présenter les différentes modalités de paiement. A terme, nous ne sommes pas à l'abri que le chèque soit taxé. Le prélèvement avec plusieurs dates aux choix du locataire est une première source de sécurisation, puis vient le paiement par carte bleue.

Lorsqu'il sera opérationnel, on peut imaginer que le Centre de Relation Locataire puisse accepter les paiements par carte bleue, à l'instar de ce que font plusieurs bailleurs, sans déplacement du locataire ou connexion à une plateforme internet.

Mamoudou DIARRA dit que quand la régularisation des charges est effectuée, il y a une réticence. Comme c'est le cas avec la régularisation 2020. Quand le locataire est créancier, on ne sait pas quand il est créancier. On est toujours en attente des charges de 2019, alors que l'on va recevoir les charges 2020 et notamment l'eau. La copropriété n'a pas fourni la facturation sur certains sites. On va se retrouver avec des problématiques. Si le locataire est créancier, il n'y a pas de problème mais s'il est débiteur, il devra s'acquitter de son loyer et des charges en même temps.

Adrien DELACROIX répond qu'il y a effectivement encore des éléments en suspens sur quelques sites. Mais cela relève de l'exceptionnel et M.DIARRA est bien placé pour en parler car son site était concerné. Une communication va être faite.

Il a également demandé d'ajuster au mieux le niveau des provisions de charges. Un travail des services a permis d'ajuster les appels de provisions de charges : globalement dès la prochaine quittance, les locataires feront une économie en moyenne de 7% par logement, soit 68,73€/an. Bien évidemment, il ne s'agit que d'une moyenne : ce montant dépendra de la réalité des charges sur chaque site et peut se traduire par un peu plus ou un peu moins. Cette décision est un acte fort sur lequel les représentants des locataires avaient sollicité l'office à plusieurs reprises.

Hervé BORIE demande s'il a été constaté des difficultés d'encaissement suite à la crise, si cela continue ou non et si l'on se rend compte de difficultés.

Sébastien LONGIN répond que le taux d'encaissement en 2019 était de 90,5% globalement. En Avril, il a été constaté une chute de près de 10 points et la situation s'est rétablie assez rapidement.

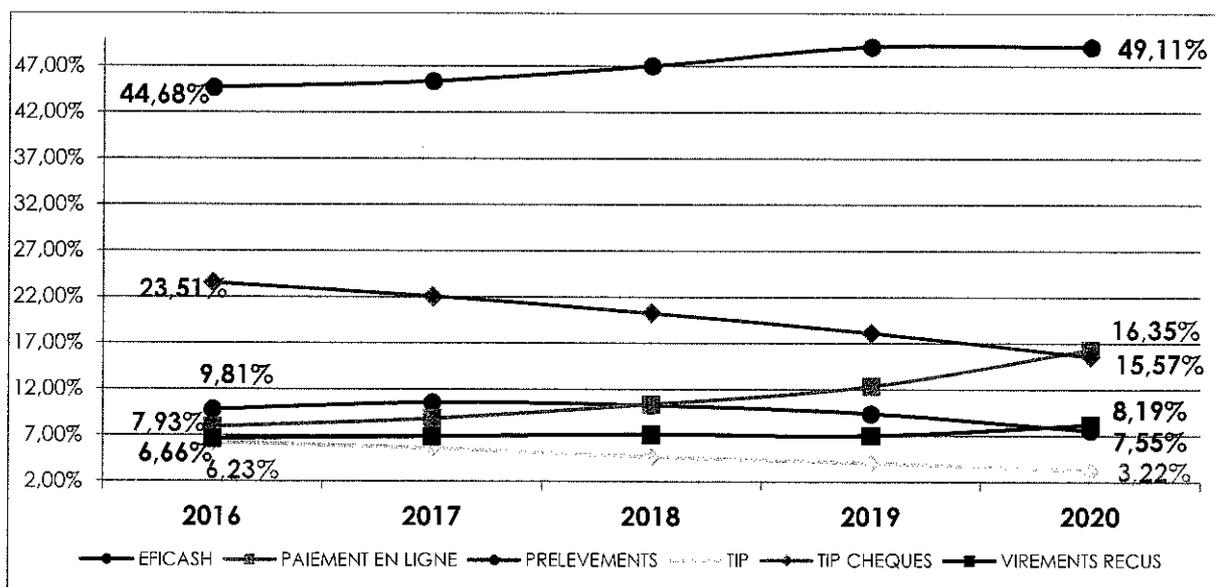
Le taux d'encaissement de Décembre 2020 est par exemple légèrement supérieur à la moyenne de 2019. Ce constat est partagé avec l'ensemble des bailleurs sociaux de France, à quelques exceptions. Nous sommes étonnés de voir un rétablissement positif chez l'ensemble des bailleurs qui ne traduit pas, au vu de l'encaissement, de difficulté de paiement pour les locataires et donc les bailleurs pour demain. C'est contre-intuitif au vu de la lecture que l'on peut avoir de la situation économique et sociale, mais cela n'indique pas que la situation est stabilisée positivement. Les craintes sont partagées, notamment dans le milieu HLM, les projections de la Caisse des Dépôts en tiennent compte. On devrait entrer dans une période longue au cours de laquelle les difficultés de paiement devraient repartir de façon importante.

Laurent RUSSIER demande si l'Office dispose des chiffres relatifs à l'évolution des modes de paiement, notamment le prélèvement.

Sébastien LONGIN répond que cela sera intégré au procès-verbal, mais nos taux de prélèvement restent en deçà de ceux d'autres bailleurs.

Depuis 2016, la proportion des montants payés par chèque a chuté de près de 8 points (de 23,51 % à 15,57 %) quand celle des montants payés par carte bancaire a progressé de plus de 8 points (de 7,93 % à 16,35 %). **En outre, les montants payés par prélèvement représentent près de 5 points de plus qu'en 2016 (49,11 % contre 44,68 %).** Enfin, la proportion des sommes payées en espèce et par TIP a diminué de plus de 5 points (10,77 % contre 16,04 % en 2016).

Voici les évolutions détaillées (à l'exception des paiements effectués par mandat qui ne sont plus possibles et qui ne représentaient qu'environ 1 % des paiements en 2016) :



Adrien DELACROIX précise qu'il y a des réalités très différentes, pour connaître un autre grand bailleur du territoire qui présente des taux de prélèvement nettement plus bas.

Mamoudou DIARRA demande si le passage des prestataires pour le ramassage des chèques représentera un surcoût.

Sébastien LONGIN explique que cela ne représente pas un surcoût. Jusqu'à présent le passage était quotidien pendant la période d'encaissement, ce qui ne présente pas d'intérêt, on passe donc à 1 passage tous les 2 jours et l'on change de système.

Globalement, il n'y aura pas d'impact sur les frais de gestion de l'Office et si cela avait été le cas, le jeu en valait de toute façon la chandelle, l'enjeu étant d'améliorer la qualité de service rendu aux locataires. Aujourd'hui, on envoie un certain nombre de relances qui n'ont pas lieu d'être car le processus de prise en compte est trop long. Certains chèques rencontrent des délais de traitement trop long. Le bordereau d'encaissement numérique devrait nous permettre de progresser même si cela prendra plusieurs mois.

Le Marché ci-dessous est un marché de TIC

I. LES MARCHES

II. LES AVENANTS

Les avenants ci-dessous sont relatifs 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
° et objet du marché	accord-cadre portant sur les prestations de maintenance et de formation du progiciel de gestion immobilière ULLS NG	L'accord-cadre est traité à prix mixtes : <u>Montant estimatif annuel par partie forfaitaire :</u> 190 000 € HT <u>Montant estimatif annuel des commandes :</u> 152 000 € HT	Le présent accord-cadre prend effet à compter de sa date de notification jusqu'au 31 décembre 2021. 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 décembre 2024.	Procédure négociée sans publicité ni mise en concurrence préalable, conformément aux dispositions du 3° de l'article R2122-3 du Code de La Commande Publique relatif à la procédure négociée dans le cadre de la protection des droits d'exclusivité, notamment de droits de propriété intellectuelle.		Mercredi 20 janvier 2021	Titulaires SOPRA STERIA pour un montant forfaitaire de 176 719,09 € HT + partie à bons de commande

2	<p>Marché de travaux de réhabilitation thermique et technique des 186 logements en milieu occupé du groupe immobilier " Cité Paul LANGEVIN " à SAINT-DENIS</p> <p>Montant forfaitaire initial : 6 049 990,54 € HT</p> <p>Montant forfaitaire suite avenant 1 : 6 121 195,56 € HT</p> <p>Titulaire : société GTM</p>	Révision à la hausse de 71 205,02 € HT	<ol style="list-style-type: none"> 1. De prendre en compte les travaux modificatifs rendus nécessaires en cours d'exécution du chantier ; 2. De prendre en compte la prolongation des délais d'exécution des travaux ; 3. de prendre en compte les incidences financières s'y affèrent ; 	363 530,97 € HT	A : 5.94 % B : 7.19%	6 484 726,53€ HT	CAO du 04/12/2020 Avis Favorable
---	---	--	---	-----------------	-------------------------	------------------	---

*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant

*B : pourcentage de variation totale du montant global du marché

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
2	<p>MARCHE DE TRAVAUX RELATIFS A L'OPERATION DE REHABILITATION DES 189 LOGEMENTS DE LA RESIDENCE AUGUSTE DELAUNE A SAINT-DENIS</p> <p>Montant forfaitaire initial : 6 000 348,90 € HT</p> <p>Montant forfaitaire suite avenant 1 : 6 116 155,59 € HT</p> <p>Titulaire : société GTM</p>	<p>Révision à la hausse de 115 806,69 € HT</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. De prendre en compte les modifications des prestations en plus-value et en moins-value, rendues nécessaires en cours d'exécution du marché, 2. De prendre en compte la prolongation du délai d'exécution du marché de cinq mois supplémentaires, 3. De prendre en compte les incidences financières en décaissant, 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. 	306 243,08 € HT	<p>A : 5 % B : 7,03%</p>	6 422 398,67 € HT	<p>CAO du 18/12/2020</p> <p>Avis Favorable</p>

*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant

*B : pourcentage de variation totale du montant global du marché

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

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	<p>ACCORD-CADRE A BONS DE COMMANDE POUR LA POSE, LA LOCATION, D'ENTRETIEN, LE REMPLACEMENT DES COMPTEURS D'EAU FROIDE ET D'EAU CHAUDE EN TELE RELEVÉ DES LOGEMENTS ET COMMERCES SITUÉS SUR L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE DE PLAINES COMMUNE HABITAT, AINSI QUE LE TRAITEMENT INFORMATIQUE, LES RELEVÉS DE CONSOMMATION PÉRIODIQUE ET L'INTERVENTION, SUR UNE FUITE, L'ÉGROU DES COMPTEURS</p> <p>LOT 1 : 542 LOGEMENTS ACQUIS EN 2018 (ex OPIEVOY)</p> <p>Montant forfaitaire initial : 12 671,93 € HT</p> <p>Montant estimatif partie à bons de commande : 12 000 € HT</p> <p>Titulaire : société PROXISERVE</p>	-	<p>1. De préciser les conditions d'exécution de la variante obligatoire inscrite au marché,</p> <p>2. 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.</p>	Sans 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
1	<p>ACCORD-CADRE A BONS DE COMMANDE POUR LA POSE, LA LOCATION, D'ENTRETIEN, LE REMPLACEMENT DES COMPTEURS D'EAU FROIDE ET D'EAU CHAUDE EN TÊLE RELEVÉ DES LOGEMENTS ET COMMERCES SITUÉS SUR L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE DE PLAINES COMMUNE HABITAT, AINSI QUE LE TRAITEMENT INFORMATIQUE, LES RELEVÉS DE CONSOMMATION PÉRIODIQUE ET L'INTERVENTION, SUR UNE FUITE, L'ÉCROU DES COMPTEURS</p> <p>LOT 2 : 18 295 LOGEMENTS DU PATRIMOINE DE PCH ET DE 284 LOGEMENTS ACQUIS EN 2020</p> <p>Montant forfaitaire initial : 322 855,37 € HT</p> <p>Montant estimatif partie à bons de commande : 12 000 € HT</p> <p>Titulaire : société PROXISERVE</p>	-	<p>1. De préciser les conditions d'exécution de la variante obligatoire inscrite au marché,</p> <p>2. 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.</p>	Sans 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
1	<p>MARCHE D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE DES CHAUDIERES INDIVIDUELLES GAZ, CHAUFFE BAINS GAZ, BALLONS ELECTRIQUES, RADIATEUR GAZ, SYSTEME DE VENTILATION DU PATRIMOINE DE PLAIN COMMUNE HABITAT</p> <p>LOT 1 : AGENCES SUD & EST</p> <p>Montant forfaitaire annuel initial : 181 992,97 € HT</p> <p>Montant estimatif de la partie à bons de commande : 75 000 € HT</p> <p>Titulaire : société CONFOGAZ</p>	-	<ol style="list-style-type: none"> 1. De prendre en compte les modifications des prestations en plus-value et en moins-value, rendues nécessaires en cours d'exécution du marché, 2. De prendre en compte la prolongation du délai d'exécution du marché de cinq mois supplémentaires, 3. De prendre en compte les incidences financières en découlant, 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. 	141,41 € HT	A : 0,08 %	182 134,38 € HT	Pas de CAO

DEPARTEMENT RESSOURCES
COMMANDE PUBLIQUE

- ⇒ **Autorisation de signature de l'accord-cadre portant sur les prestations de maintenance et de formation du progiciel de gestion immobilière ULIS NG - Titulaire : SOPRA STERIA**

Mamoudou DIARRA demande que soit transmis le rapport définitif.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur Général à signer l'accord-cadre portant sur les prestations de maintenance et de formation du progiciel de gestion immobilière ULIS NG avec la société SOPRA STERIA, L'accord-cadre est conclu pour un montant global et forfaitaire annuel de 176 719,09 € HT. Les prestations de l'accord-cadre seront rémunérées par application des prix du bordereau des prix unitaires, aux quantités réellement exécutées. Les bons de commandes peuvent être émis jusqu'au dernier jour de validité de l'accord-cadre. L'accord-cadre est conclu à compter de sa date de notification jusqu'au 31 décembre 2021. Il pourra être prolongé, par reconduction tacite, par périodes annuelles, sans que sa durée ne puisse excéder 4 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2024. Valeur : Juin 2020.

- ⇒ **Autorisation de signature de l'avenant n°2 au marché de travaux de réhabilitation thermique et technique des 186 logements en milieu occupé du groupe immobilier " Cité Paul LANGEVIN " à SAINT-DENIS - Titulaire : GTM Bâtiment**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°2. Le présent avenant induit une plus-value globale du marché de 363 530,97 € HT. Il représente une augmentation de 5.94 % du montant forfaitaire global initial du marché, tel que résultant du précédent avenant. Les avenants 1 et 2 ont augmenté le montant forfaitaire initial du marché de 434 735,99€ HT, soit une plus-value de 7.19 %. Cela porte le nouveau montant forfaitaire du marché à 6 484 726,53€ HT. Valeur : Novembre 2018
Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

- ⇒ **Autorisation de signature de l'avenant n°2 au marché de travaux de réhabilitation relatifs à l'opération de réhabilitation des 189 logements de la « Cité Auguste DELAUNE » à SAINT-DENIS - Titulaire : GTM Bâtiment**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°2. Le présent avenant induit une plus-value globale du marché de 306 243,08 € HT. Il représente une augmentation de 5% du montant forfaitaire du marché tel qu'il résulte de la conclusion de l'avenant 1. Au total, les avenants 1 et 2 ont augmenté le montant forfaitaire du marché de 7.03%. Le nouveau montant forfaitaire du marché s'élève désormais à 6 422 398,67 € HT. Valeur : Octobre 2018
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 à bons de commande pour la pose, la pose, la location, d'entretien, le remplacement des compteurs d'eau froide et d'eau chaude en télé relève des logements et commerces situés sur l'ensemble du patrimoine de Plaine Commune Habitat, ainsi que le traitement informatique, les relevés de consommation périodique et l'intervention, sur une fuite, l'écrou des compteurs
Lot 1 : 542 logements acquis en 2018 - Titulaire : PROXISERVE**

Mamoudou DIARRA demande une précision sur les compteurs d'eau, faut-il en arriver à un nombre indécemment de pannes pour espérer une intervention ?

Tangi LE ROUX répond qu'une variante du marché a été rendue obligatoire concernant le remplacement des robinets défectueux. Il précise que le remplacement intervient sur constat des équipes de maintenance de Proxiserve pendant la phase de pose des compteurs puis sur constat des équipes de proximité de Plaine Commune Habitat pour réparation pendant la phase exploitation.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°1. Le présent avenant n'induit pas d'incidence financière sur le montant forfaitaire annuel des commandes. Valeur de prix : Avril 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 à bons de commande pour la pose, la location, d'entretien, le remplacement des compteurs d'eau froide et d'eau chaude en télé relève des logements et commerces situés sur l'ensemble du patrimoine de Plaine Commune Habitat, ainsi que le traitement informatique, les relevés de consommation périodique et l'intervention, sur une fuite, l'écrou des compteurs**

Lot 2 : 18 295 logements du patrimoine de PCH et de 284 logements acquis en 2020

Titulaire : PROXISERVE

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°1. Le présent avenant n'induit pas d'incidence financière sur le montant forfaitaire annuel des commandes. Valeur de prix : Avril 2020

Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

⇒ **Autorisation de signature de l'avenant n°1 au marché d'entretien et la maintenance des chaudières individuelles gaz, chauffe bains gaz, ballons électriques, radiateurs gaz, système de ventilation du patrimoine de Plaine Commune Habitat**

Lot 1 : Agence Sud et Est - Titulaire : CONFOGAZ

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 du marché de 141,41 € HT.

Il représente une augmentation de 0,08% du montant forfaitaire du marché tel qu'il résulte de la conclusion de l'avenant 1. Le nouveau montant forfaitaire du marché s'élève désormais à 182 134,38 € HT. Valeur : Avril 2017

Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

Sébastien LONGIN informe que les affaires liées à CDC Habitat sont reportées.

Mamoudou DIARRA tire la sonnette d'alarme concernant les prestataires qui laissent des clous ou d'autres déchets sur les sites. La plupart du temps quand les prestataires font une réhabilitation, ils partent en cours d'intervention ou font des travaux d'un endroit à l'autre, et ce sont les locataires qui en font les frais : pneus crevés, déchets laissés aux encombrants. Il souhaite savoir si en fin de chantier, un tour est fait avec le prestataire pour vérifier que tout a été enlevé. Souvent le prestataire part, en laissant un rondin de bois, des clous, détrit.

Corinne CADAYS-DELHOME a également constaté, sur des chantiers publics ou privés, que de nombreuses entreprises quittent les chantiers en laissant beaucoup de choses derrière eux. Elle suggère que nous soyons plus exigeants dans le cadre des ordres de missions.

Adrien DELACROIX partage ce constat. Il y a la question du suivi et de l'exigence vis-à-vis des prestataires mais aussi la sensibilisation des gardiens sur site qui peuvent constater ce qui se passe. Un phénomène n'a pas été évoqué : lorsqu'il y a des chantiers, cela constitue un appel d'air pour les dépôts sauvages issus d'autres chantiers, et nos opérateurs considèrent alors qu'il ne leur revient pas de ramasser. On doit être particulièrement attentif et volontariste car les dépôts sauvages et notamment ceux issus de chantiers sont parfois très conséquents avec des coûts d'enlèvement très élevés.

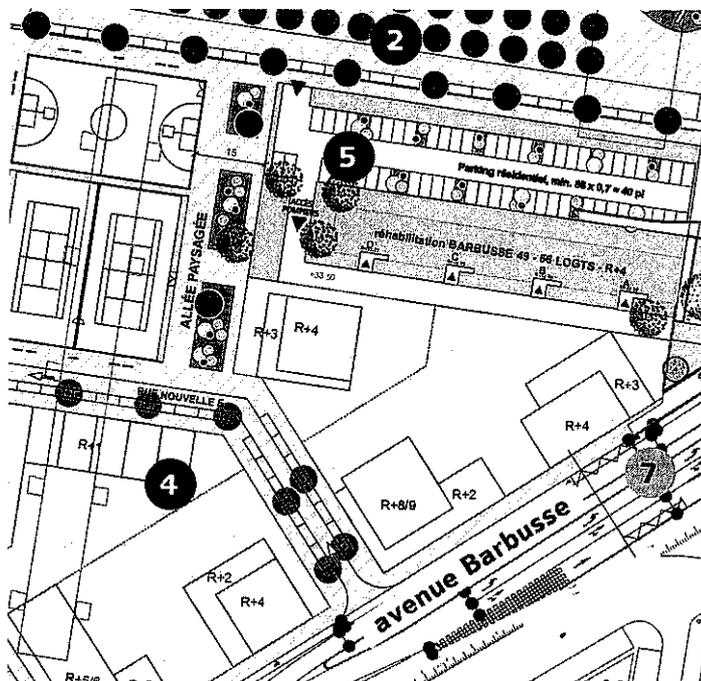
⇒ **Lancement de programme de l'opération de réhabilitation thermique & technique**
Cité 49 Barbusse 56 logements – LA COURNEUVE

Eléments de contexte

La **Résidence 49 Barbusse** gérée par l'Agence EST, est composée de 56 logements répartis dans une barre en R+4 dans le groupe immobilier des 4000 Nord.

La réhabilitation s'inscrit dans le programme du NPNRU et pour ce secteur fait suite à une première intervention dans le cadre du PRU qui a permis la transformation complète du quartier avec les réhabilitations de Salengro et Verlaine en plus de la démolition de Robespierre.

Le 49 Barbusse reste le seul bâtiment non traité sur ce secteur. Il devra donc s'intégrer architecturalement à la nouvelle image du quartier mais également permettre une inscription d'usage, notamment avec la création d'une poche de stationnement attitrée qui utilisera le foncier nouvellement libéré.



Programme de travaux prévisionnel

Suite au diagnostic réalisé, le programme de réhabilitation est le suivant :

✓ **Clos et couvert :**

- Isolation Thermique par l'Extérieur
- Remplacement des menuiseries extérieures des logements y compris occultations & des parties communes
- Etanchéité des toitures terrasses y compris isolation et pose de garde-corps de sécurité
- **Parties communes** :Réfection des halls (revêtements – BAL – tableau & corbeille – éclairage)
- Réfection des halls (revêtements – BAL – tableau & corbeille – éclairage)

- Embellissement des paliers d'étages & escaliers
- Amélioration de la sécurité incendie des bâtiments
- Etude et réalisation si possible du retournement des halls vers la poche de stationnement

✓ **Logements :**

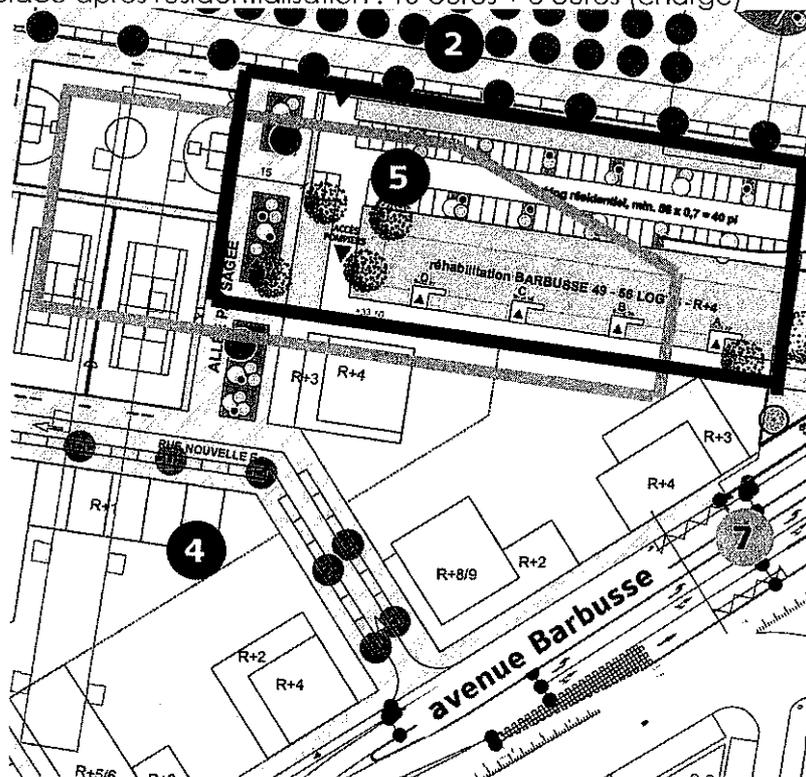
- Mise en conformité électrique
- Remplacement équipements sanitaires y compris robinetterie
- Réfection des revêtements des pièces humides
- Remplacement des chutes EU / EV
- Création VMC
- Remplacement des portes palières

▪ **Objectif énergétique :**

- Etiquette énergétique avant travaux = D
- Etiquette énergétique après travaux = B

La transformation du quartier a ouvert une réflexion suivie d'une proposition de résidentialisation du groupe afin de créer un espace de stationnement aérien privatisé.

Cette espace sera marqué physiquement (muret, bordure, végétalisation... selon étude)
 Le site comporte l'équivalent de 27 places actuellement. Le nombre de places futures sera défini précisément après études de la MOE, mais pourrait avoisiner environ 40 places après les travaux.
 Tarification de la place après résidentialisation : 10 euros + 3 euros (charge)



Le financement prévisionnel

Prix de revient et plan de financement de la réhabilitation:

COÛT D'OPERATION en € TTC

	Total	par logement	% du P.R.
Travaux	2 281 849	40 747	83,6%
Honoraires	414 709	7 406	15,2%
Frais divers	32 760	585	1,2%
Total Dépenses	2 729 318	48 738	100%

FINANCEMENT en € TTC

	Total	par logement	% du P.R.
Etat/ANRU	631 273	11 273	23,1%
Région	0	0	0,0%
Département	0	0	0,0%
Agglomération	140 000	2 500	5,1%
Autres	0	0	0,0%
Dégrèvements TFPB	184 619	3 297	6,8%
Certificats d'économie d'énergie	272 000	4 857	10,0%
Ressources à trouver	0	0	0,0%
Total Ressources externes	1 227 892	21 927	45%
Prêt CDC (PAM, PRU)	0	0	0%
Eco- Prêt 2016*	0	0	0%
Prêt 1 % 2016^	0	0	0%
PAM Taux fixe*	0	0	0%
Total Prêts	-	-	0%
Fonds Propres	1 501 426	26 811	55%
Total Fonds Propres	1 501 426	26 811	55%
Total Recettes	2 729 318	48 738	100%

* Depuis 2017, le montant des travaux de rénovation énergétique est plafonné à 150 €/m²/an.

Le prix de revient de l'opération est de **2 729 318 € TTC** soit 48 738 € / logement

Subvention Plaine Commune = **140 000 €** plafonnée à 2 500 € / logements

Dégrèvement TFPB & valorisation CEE = **456 619 €** en lien avec travaux d'économie d'énergie

Fonds propres PCH nécessaires = **1 501 426 €**

L'augmentation prévue pour l'année 2024 est de **2,03 %**

⇒ **Evolution de 39,79 €/m² de SC/an à 41,74 €/m² de SC /an.**

Nous atteindrons donc le plafond conventionnel qui sera de 41,75 €/m²/an.

Le loyer actuel est de **5,82 €/m² de SHAB** et sera de **5,93 €/m² de SHAB**

Il est à noter une forte part de fonds propres pour équilibrer le plan de financement de l'opération avec 55% du coût couvert par les ressources de PCH.

Ainsi, au vu du programme de travaux prévisionnel envisagé en lien avec les travaux d'amélioration énergétique du bâtiment (représentant plus de 50 % de son montant total), il apparaît nécessaire d'aller rechercher des mécanismes financiers ou réglementaires permettant un effet levier sur l'exploitation de l'opération :

Les études de conception de cette opération intégreront une étude thermique avant / après travaux sur l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment afin de définir les économies d'énergies, de consommations et de charges associées.

Suite à la réalisation de ce bilan énergétique et à la présentation des différents scénarii thermiques, ceux-ci seront étudiés en complément des pistes complémentaires de financement qu'il sera possible de mobiliser (mesure spécifiques Plan de relance, programmes européens, 3^e ligne de quittance, ...). C'est sur cette base que le Bureau aura alors à arrêter le plan de financement définitif associé au nouvel équilibre d'exploitation.

Prix de revient et plan de financement de la résidentialisation

COUT D'OPERATION en € TTC			
	Total	par logement	% du P.R.
Travaux	490 544	7 688	85,0%
Honoraires	70 276	1 255	13,9%
Frais divers	6 000	107	1,2%
Total Dépenses	506 821	9 050	100%

FINANCEMENT en € TTC			
	Total	par logement	% du P.R.
Etat/ANRU	293 940	5 249	58,0%
Région	0	0	0,0%
Département	0	0	0,0%
Agglomération	0	0	0,0%
Autres	0	0	0,0%
Dégrèvements TFPB	0	0	0,0%
Certificats d'économie d'énergie	0	0	0,0%
Ressources à trouver	0	0	0,0%
Total Ressources externes	293 940	5 249	58%
Prêt CDC (PAM, PRU)		0	0%
Eco- Prêt 2016 ⁹	0	0	0%
Prêt 1 % 2016 ^A	0	0	0%
PAM Taux fixe*		0	0%
Total Prêts	-	-	0%
Fonds Propres	212 881	3 801	42%
Total Fonds Propres	212 881	3 801	42%
Total Recettes	506 821	9 050	100%

* Destiné aux logements dont la consommation initiale est strictement supérieure à 150 kWh/m².an

Le prix de revient de la résidentialisation est de **506 821 € TTC** soit 9 050 € / logement
Fonds propres PCH nécessaires = **212 881 €**
Aucune augmentation de prévu dans le cadre des travaux des espaces extérieurs

Éléments de planning prévisionnel

Lancement de programme
Attribution du marché de MOE / démarrage des études
Etudes
Appel d'offres travaux

Janvier 2021
Mai 2021
12 mois
Août 2022

Mamoudou DIARRA demande si le contour vert représente des clôtures, la délimitation de la résidence

Philippe CRETAZ répond que cela matérialise la délimitation des espaces, en fonction du projet, on prévoit la fermeture de la Cité et la création de 40 places de parking et le retournement des halls.

Corinne CADAYS-DELHOME corrige. Elle connaît bien le bâtiment, elle y habite. Le parking existe. En parlant de nouveau parking, il s'agit plutôt du parking « nouvelle formule ».

Il y a deux questions à se poser sur les halls : la question des locaux à ordures ménagères, dans le quartier il y a des colonnes enterrées, et la question des locaux vélos.

Le plan est une projection sur lequel les petits bâtiments ne sont pas encore construits mais il y a encore les terrains de sport qui seront délocalisés d'ici un an. Les deux chantiers devront être coordonnés. La résidentialisation du parking est demandée car il y a un réel problème de stationnement comme dans beaucoup d'endroits. Aujourd'hui, le parking est complet car les locataires, notamment de la rue Alice-Guy qui ne souhaitent pas payer le parking s'y garent.

Il y a une étude en cours sur la résidentialisation de Verlaine et Salengro.

La délimitation du terrain de Robespierre a été regardée avec l'Office et Plaine Commune.

Sébastien LONGIN ajoute que, concernant le projet de résidentialisation, avant étude, l'hypothèse retenue est assez importante, la résidentialisation est très fermée. Il ne faut pas exclure dans le cadre des échanges avec la Ville et les urbanistes que l'on puisse avoir une résidentialisation matérialisée différemment. Il pourrait y avoir beaucoup d'ajustements. Le retournement des halls est une question importante également. On présente, avant étude, une version maximaliste de ce projet, ce qui nous permettra d'avoir les moyens de nous ajuster si besoin.

Philippe CRETAZ explique qu'en effet, le retournement des halls impliquera de disposer d'une pièce en plus sur chacune des cages d'escalier. Ce qui n'est jamais simple.

Adrien DELACROIX souligne que la question des vélos est essentielle. L'Office doit mener une réflexion sur le sujet. C'est en enjeu majeur pour les villes avec le développement de l'usage du vélo, qui s'est accru avec le contexte sanitaire, et pas seulement en mode loisir mais comme mode de mobilité durable.

L'un des premiers freins à l'usage du vélo reste le mode de stationnement sécurisé, d'autant plus que les vélos coûtent de plus en plus cher avec le développement du vélo électrique.

C'est donc une réflexion à mener au niveau de l'Office notamment sur le patrimoine ancien, le PLUI prévoyant déjà l'équipement des bâtiments neufs (une norme qui sera peut-être renforcée par la volonté de certains élus à l'urbanisme). Il faut réfléchir à créer des espaces vélos soit dans des locaux existants ou des créations, avec des structures types containers,

Il est conscient de la charge de travail demandée aux services mais il faut avancer sur cette question qui constitue une vraie demande renforcée par la mise en place de la ZFE.

Mamoudou DIARRA demande si des arbres seront plantés, et si des racines poussent à l'extérieur, cela sera-t-il pris en charge dans le cadre de la réhabilitation ? A certains endroits, des barrières ont été installées pour créer des poches, sans reprendre l'enrobé, le traçage et le passage des racines n'ont pas été modifiés.

Philippe CRETAZ répond qu'il ne s'agit à ce stade que d'un plan de principe et que les études permettront d'affiner. Toutefois, il s'agit d'un réaménagement complet.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent le programme de travaux & le planning prévisionnel :

Clos et couvert :

- Isolation Thermique par l'Extérieur

- Remplacement des menuiseries extérieures des logements y compris occultations & des parties communes

- Etanchéité des toitures terrasses y compris isolation et pose de garde-corps de sécurité

Parties communes :

- Réfection des halls (revêtements – BAL – tableau & corbeille – éclairage)
- Réfection des halls (revêtements – BAL – tableau & corbeille – éclairage)
- Embellissement des paliers d'étages & escaliers
- Amélioration de la sécurité incendie des bâtiments
- Etude et réalisation si possible du retournement des halls vers la poche de stationnement

Logements :

- Mise en conformité électrique
- Remplacement équipements sanitaires y compris robinetterie
- Réfection des revêtements des pièces humides
- Remplacement des chutes EU / EV
- Création VMC
- Remplacement des portes palières

Objectif énergétique :

- Etiquette énergétique avant travaux = D
- Etiquette énergétique après travaux = B

Résidentialisation et privatisation de 40 places de stationnement

Eléments de planning prévisionnel

Lancement de programme	Janvier 2021
Attribution du marché de MOE / démarrage des études	Mai 2021
Etudes	12 mois
Appel d'offres travaux	Août 2022
Ordre de service de démarrage travaux	Octobre 2022
Exécution	12 mois de travaux
Réception travaux	Octobre 2023

Ils approuvent le prix de revient prévisionnel & le plan de financement de l'opération :

Prix de revient et plan de financement:

Loyer valeur 2021 = 39.79 € . m² SC/ an après augmentation (2024) 41.74 €.m²SC/an

Loyer valeur 2021 = 5.82 €/m²SHAB/mois après augmentation(2024) 5.93 €.m²SHAB/mois

Ils autorisent le Directeur Général à solliciter les subventions, à contracter les prêts relatifs à cette opération, et à signer tous les documents permettant l'exécution de cette opération.

⇒ Lancement de programme de l'opération de réhabilitation thermique & technique
Cité 89 Barbusse 34 logements – LA COURNEUVE

Eléments de contexte

La Résidence 89 Barbusse gérée par l'Agence EST, est composée de 34 logements répartis dans une tour en R+8 dans le groupe immobilier des 4000 Nord.

La réhabilitation s'inscrit dans le cadre du NPNRU. Il s'agira ici de la première intervention sur le secteur Vieux Barbusse.

Le PSP prévoit le lancement de programme d'une opération de réhabilitation thermique & technique sur l'année 2021 pour une réception des travaux au 2ème trimestre 2023.

Le 89 Barbusse sera donc traité en même temps que le 49 Barbusse et devra s'intégrer architecturalement à la nouvelle image du quartier.



Programme de travaux prévisionnel

Suite au diagnostic réalisé, le programme de réhabilitation est le suivant :

- ✓ **Clos et couvert :**
 - Isolation Thermique par l'Extérieur
 - Remplacement des menuiseries extérieures des logements y compris occultations & des parties communes
 - Etanchéité des toitures terrasses y compris isolation et pose de garde-corps de sécurité

- ✓ **Parties communes :**
 - Réfection des halls (revêtements – BAL – tableau & corbeille – éclairage)
 - Embellissement des paliers d'étages & escaliers
 - Amélioration de la sécurité incendie des bâtiments
 - Traitement spécifique des Ordures ménagères en attente ou en impulsion du projet de résidentialisation sur Vieux Barbusse

- ✓ **Logements :**
 - Mise en conformité électrique
 - Remplacement équipements sanitaires y compris robinetterie
 - Réfection des revêtements des pièces humides
 - Remplacement des chutes EU / EV
 - Création VMC
 - Remplacement des portes palières

- **Objectif énergétique :**
 - Etiquette énergétique avant travaux = D

- Etiquette énergétique après travaux = B

Prix de revient et plan de financement de la réhabilitation

FINANCEMENT en € TTC			
	Total	par logement	% du P.R.
Etat/ANRU	213 000		
Région	0		
Département	0		
Agglomération	90 000		
Autres	0		
Dégrèvements TFPB	104 317		
Certificats d'économie d'énergie	81 500		
Ressources à trouver	0	0	0,0%
Total Ressources externes	488 817	14 376	34,5%
Prêt CDC (PAM, PRU)	123 884		
Eco- Prêt 2016°	295 000		
Prêt 1 % 2016^	417 000		
PAM Taux fixe*			
Total Prêts	838 500	23 292	59%
Fonds Propres	89 283	2 626	6,5%
Total Fonds Propres	89 283	2 626	6,5%
Total Recettes	1 413 994	39 278	100%

Le prix de revient de l'opération est de **1 413 994 € TTC** soit 39 278 € / logement

Subvention Plaine Commune = **90 000 €** plafonnée à 2 500 € / logements

Dégrèvement TFPB & valorisation CEE = **185 817 €** en lien avec travaux d'économie d'énergie

Fonds propres PCH nécessaires = **89 283 €**

Il est proposé une augmentation de loyers **2 x 7,07%** jusqu'au loyer plafond permettant de monter la capacité d'emprunt à **838 500 €** d'emprunts

- Le loyer passera de **37,70 €/m²/SC/an** au 01/12/2021 à **44,17 €/m²/SC/an** au 01/01/2025 après la double augmentation.
- Le loyer actuel est de **5,16 €/m²** de SHAB et sera de **5,98 €/m²**

Éléments de planning prévisionnel

Lancement de programme	Janvier 2021
Attribution du marché de MOE / démarrage des études	Mai 2021
Etudes	12 mois
Appel d'offres travaux	Août 2022
Ordre de service de démarrage travaux	Octobre 2022
Exécution	12 mois de travaux
Réception travaux	Octobre 2023

Mamoudou DIARRA demande si l'augmentation de 7,07% en deux fois s'ajoutera à celle de 1,5%, si on vote 1,5% ou cela sera-t-il étalé ?

Philippe CRETAZ répond que cette augmentation prévisionnelle de 7,07 % ne s'ajoutera pas à la hausse générique qui sera votée pour cette année-là. Il explique qu'il n'y a pas, en effet, de hausse générique des loyers au 1^{er} janvier lorsque l'office pratique une hausse spécifique des loyers

liée à une réhabilitation. Les deux hausses ne se cumulent donc pas et les locataires ne subissent, par conséquent, qu'une seule augmentation par an.

Adrien DELACROIX confirme que ce n'est pas cumulatif.

Corinne CADAYS-DELHOME indique que ce bâtiment vit très bien. La problématique relève des bâtiments situés derrière. On avait posé le principe d'une barrière à l'entrée pour contrôler le stationnement. Des plots sont posés, et avec la crise sanitaire cela a pris du retard. La barrière va-t-elle être posée ?

Philippe CRETAZ répond qu'il est nécessaire de faire signer les baux et faire sortir les véhicules qui n'ont pas à s'y trouver pour mettre le parking en service, a priori courant février.

Sébastien LONGIN confirme que l'Office est techniquement prêt, il reste à se synchroniser avec l'agence.

Corinne CADAYS-DELHOME estime que les premiers temps, cela risque de faire des mécontents dont on gênera les habitudes et qui risquent de s'en prendre à la barrière.

Mamoudou DIARRA demande si c'est le garage qui est en face qui pose problème ?

Corinne CADAYS-DELHOME répond qu'il y a des activités de garage et de pièces automobiles mais que ce n'est pas cela qui pose problème. Il s'agit plutôt de camions de livraison et des locataires de Waldeck-Rochet et de la cité.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent le programme de travaux & le planning prévisionnel :

- Clos et couvert :
 - Isolation Thermique par l'Extérieur
 - Remplacement des menuiseries extérieures des logements y compris occultations & des parties communes
 - Etanchéité des toitures terrasses y compris isolation et pose de garde-corps de sécurité
- Parties communes :
 - Réfection des halls (revêtements – BAL – tableau & corbeille – éclairage)
 - Embellissement des paliers d'étages & escaliers
 - Amélioration de la sécurité incendie des bâtiments
 - Traitement spécifique des Ordures ménagères en attente ou en impulsion du projet de résidentialisation sur Vieux Barbusse
- Logements :
 - Mise en conformité électrique
 - Remplacement équipements sanitaires y compris robinetterie
 - Réfection des revêtements des pièces humides
 - Remplacement des chutes EU / EV
 - Création VMC
 - Remplacement des portes palières
- Objectif énergétique :
 - Etiquette énergétique avant travaux = D
 - Etiquette énergétique après travaux = B

Eléments de planning prévisionnel

Lancement de programme	Janvier 2021
Attribution du marché de MOE / démarrage des études	Mai 2021
Etudes	12 mois

Appel d'offres travaux
 Ordre de service de démarrage travaux
 Exécution
 Réception travaux

Août 2022
 Octobre 2022
 12 mois de travaux
 Octobre 2023

Ils approuvent le prix de revient prévisionnel & le plan de financement de l'opération :

Prix de revient et plan de financement:

FINANCEMENT en € TTC

	Total	par logement	% du P.R.	
Etat/ANRU	213 000	5 917	15,1%	
Région	0	0	0,0%	
Département	0	0	0,0%	
Agglomération	90 000	2 500	6,4%	
Autres	0	0	0,0%	
Dégrèvements TFPB	104 317	2 898	7,4%	
Certificats d'économie d'énergie	81 500	3 931	10,0%	
Ressources à trouver	0	0	0,0%	
Total Ressources externes		488 817	14 376	34,5%
Prêt CDC (PAM, PRU)	123 884	2 708	7%	
Eco- Prêt 2016 ^o	295 000	9 000	23%	
Prêt 1 % 2016 ^A	417 000	11 583	30%	
PAM Taux fixe*		0	0%	
Total Prêts		838 500	23 292	59%
Fonds Propres		89 283	2 626	6,5%
Total Fonds Propres		89 283	2 626	6,5%
Total Recettes	1 413 994	39 278	100%	

Loyer valeur 2021 = 37.70 € . m² SC/ an après augmentation (2024) 44.17 €.m²SC/an
 Loyer valeur 2021 = 5.16 €/m²SHAB/mois après augmentation(2024) 5.98 €.m²SHAB/mois

Ils autorisent le Directeur Général à solliciter les subventions, à contracter les prêts relatifs à cette opération, et à signer tous les documents permettant l'exécution de cette opération.

⇒ **Gestion externalisée de parkings de Plaine Commune Habitat**

En décembre 2019, le Bureau a validé le lancement d'une « mission parking », eu égard au nombre important de places de stationnement dont est propriétaire Plaine Commune Habitat et au taux de vacance qui les touche (32%). Les axes de travail, définis autour d'une stratégie globale incluant « service rendu aux locataires », « stationnement comme équipement urbain » et « optimisation financière de la ressource parking », préconisaient en premier lieu un état des lieux-diagnostic, puis la définition d'un plan d'action global et enfin l'élaboration de plans d'action opérationnels déclinés par site.

En amont de la présentation des conclusions de cette mission et des perspectives stratégiques qui seront proposées aux instances (deuxième trimestre), il est proposé aux membres du Bureau d'acter le lancement d'une démarche de partenariat pour la commercialisation de certains parkings.

Confrontés tout comme Plaine Commune Habitat à la vacance de leurs parkings, de nombreux bailleurs sociaux font en effet appel à différents opérateurs spécialisés (Yespark, Zenpark, ...) dans

leur commercialisation à destination des non-locataires des résidences HLM, pour s'assurer un complément de revenus tout en optimisant l'occupation des parkings, limitant ainsi les mauvais usages dans ces lieux.

En outre, la mise à disposition des parkings est un véritable service rendu aux habitants des communes, car les problèmes liés au stationnement deviennent particulièrement aigus dans les grandes agglomérations urbaines.

Le contrat avec un tel opérateur spécialisé en gestion externalisée est de 4 ans. L'opérateur référence sur sa plate-forme en ligne les parkings sélectionnés par le bailleur. Le prix des places est celui fixé par ce dernier, sauf autorisation en vue d'opérations commerciales. Le nombre de places référencées est également fixé par le bailleur, qui a l'obligation de prioriser ses locataires dans l'attribution des emplacements.

L'opérateur équipe chaque parking référencé d'une technologie qui permet l'ouverture de la porte du parking par Smartphone (ce qui évite la manipulation des badges d'accès et les risques de perte ou de fraudes inhérents à leur utilisation) ; il installe en outre une signalétique spécifique et assure la maintenance de ses équipements.

Les « utilisateurs » de ce service souscrivent auprès de l'opérateur un abonnement en quelques clics sur la plate-forme (il ne s'agit donc pas d'une location), lequel prend en charge la gestion des souscriptions comme celles des places elles-mêmes :

- collecte de façon déclarative de toutes les informations sur le futur abonné et son véhicule ;
- délivrance des droits d'accès sur l'application mobile ;
- facturation et encaissement des revenus, et répartition entre lui-même (40%) et le bailleur (60%) ;
- Gestion des impayés ;
- Gestion des abonnés (traitement de la réclamation) et en cas de manquements (impayés, mauvais usages), l'opérateur les « bannit » de son service.

Si le bailleur a besoin de places pour ses propres locataires dans un parking donné, l'opérateur restitue celles-ci (à la fin du mois en cours) pour tout ou partie et trouve une solution alternative pour ses abonnés. La modification du nombre de places est possible à tout moment.

Certains opérateurs proposent deux modalités d'abonnement :

- Abonnement au mois (dit de « longue durée »)
- Abonnement en temps partagés (stationnement diurne ou stationnement nocturne, stationnement temporaire)

L'abonnement « de longue durée » permet de stabiliser l'occupation d'un parking. C'est une solution fréquemment utilisée par les bailleurs sociaux.

Enfin, le Journal Officiel du 24 décembre 2020 vient d'entériner le modèle du parking partagé de courte et moyenne durée (dans la limite de 10 places ; au-delà, il faut passer en réglementation ERP) pour permettre des modalités de stationnement temporaire, modèle utilisé par quelques organismes d'HLM de Seine Saint Denis.

Les avantages de la Gestion Externalisée :

- ➔ Assurer des revenus complémentaires au bailleur grâce à la commercialisation et à l'utilisation des places restées vacantes.
- ➔ Occuper le parking et par conséquent améliorer son usage quotidien (un parking rempli connaît moins de problèmes qu'un parking aux ¾ vide)

- ➔ Dynamiser la gestion de proximité sur les parkings (gestion rapide des pannes d'équipements, tâches d'entretien courant et propreté plus réactives)
- ➔ Donner le temps au bailleur d'organiser à l'issue des 4 ans la future gestion des parkings : soit reprise de la gestion en interne en direct, soit de poursuivre la gestion externalisée, en fonction des caractéristiques propres à chaque parking.

En Seine Saint Denis, les bailleurs sociaux – OPH et ESH - ayant opté pour la gestion externalisée de certains de leurs parkings sont nombreux. Citons l'OPH de Montreuil et plus spécifiquement sur le territoire de Plaine Commune CDC Habitat ou IC. Par ailleurs, la gestion externalisée est également utilisée par certaines copropriétés.

L'un des effets de la gestion externalisée – outre le complément de revenus – est la remobilisation du personnel de proximité pour la gestion des parkings, en raison du lien fort entretenu par le gestionnaire de la start-up en charge des réclamations des « abonnés » avec le gardien ou responsable de secteur du bailleur.

Ainsi, les craintes exprimées parfois par les Amicales de locataires devant la présence « d'abonnés » extérieurs à la résidence où ils habitent s'effacent devant les effets positifs qu'ils notent : amélioration de la tenue des lieux, amélioration de la réactivité en cas de panne d'un équipement.

En ce qui concerne Plaine Commune Habitat, il apparaît pertinent de s'orienter vers une approche « gestion de longue durée » : cette modalité permet de lutter contre la vacance tout en favorisant la stabilité de l'occupation.

Concernant les tarifs acquittés par les « abonnés », ce sont les tarifs qui sont fixés par le bailleur, assorti d'une TVA à 20%. Par exemple, un emplacement situé dans la résidence Pablo Picasso à Saint Denis a un loyer de 36,68 euros (hors charges) euros applicable aux locataires. Pour un « abonné », il sera de 44,02 euros. Les start-up spécialisées dans la gestion externalisée des parkings ont fait des analyses de prix en fonction des secteurs de chaque commune et par exemple sur Saint-Denis, les prix pratiqués par Plaine Commune Habitat se situent dans les fourchettes analysées.

La gestion externalisée favorise de ce point de vue la réflexion sur la politique tarifaire applicable : zonage, montant du prix, attractivité, etc.

La liste en annexe du présent rapport propose la gestion externalisée sur 7 sites répartis sur le territoire de Plaine Commune : Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte, L'Île-Saint-Denis.

L'appel d'offre peut prévoir la possibilité d'ajouter en cours de marché d'autres que ceux proposés ci-dessus.

Sur la base des 7 sites présentés en annexe, les revenus complémentaires dégagés (60% de la tarification des places louées par le partenaire commercial) pourraient atteindre 80 K€ annuels environ (base occupation portée à 80%) après une phase classique de montée en puissance.

Il est proposé que ces revenus complémentaires soient mobilisés pour accroître l'an prochain, à due proportion, le programme de renforcement de vidéo-protection de nos parkings.

Calendrier de mise en œuvre

- Finalisation de la liste des parkings proposés à la gestion externalisée en lien avec les maires concernés : fin janvier 2021
- Mise en concurrence & contractualisation : février – mars 2021
- Installation des équipements et préparation des process: avril 2021

- Mise en service : Mai 2021

Il est demandé aux membres du Bureau d'approuver le présent rapport et son annexe

Adrien DELACROIX remercie du travail effectué qui participe aux orientations fortes de l'Office en la matière. C'est une attente forte des Maires et des habitants confrontés aux difficultés de stationnement sur l'espace public. On a fortement augmenté les investissements inscrits au budget 2021 sur la question des parkings pour y effectuer des travaux d'investissement lourds de remise en état, de sécurisation, de vidéo-protection et de raccordement au CSU des villes qui le souhaiteraient. Lorsque les taux de vacance des parkings sont importants, les mauvais usages progressent et on rentre dans un cercle vicieux. Il s'agit donc de mieux occuper les parkings et de dégager quelques ressources pour l'Office qui pourront être investies sur les parkings afin que cela profite à nos locataires. C'est un beau projet qui est en phase d'expérimentation et pourra être étendu à d'autres parkings (selon leur situation et taux de vacance) si les bilans confirment rapidement que cela fonctionne bien.

Mamoudou DIARRA connaît le parking Picasso situé à côté de chez lui et les habitants qui l'utilisent. Des locataires de Cour d'Angle utilisaient ce parking aérien gratuitement. La mise en place de la barrière a déplacé le problème ; les gens allaient se garer sur le parking de l'allée Guernica, notamment quand ils n'ont pas les moyens de payer un stationnement. Les accès du parking souterrain de Picasso ne sont pas sécurisés. Depuis la fermeture du parking de Duclos suite au deal et au trafic, cela a déplacé le problème. Des habitants viennent squatter ce parking.

Les accès sont tout le temps ouverts. Au niveau -1, quelques locataires stationnent leur véhicule malgré les caméras, il est en partie occupé par les habitants de Picasso. Certains n'ont pas les moyens de payer donc ils entrent plusieurs véhicules car leur badge le permet. Les locataires de Picasso qui ne se sentaient pas en sécurité se garaient à la Cour d'Angle, ce qui explique le fort taux d'occupation. Ils sont en sécurité, il n'y a pas de caméra, donc ce parking vit bien.

Les locataires Picasso occupent le parking de Cour d'Angle plutôt que celui de Picasso. Il voulait titrer la sonnette d'alarme. Il se réjouit de ne pas mettre les parkings en location à la journée ou à la semaine car cela aurait été problématique par rapport à la gestion et que cela génère beaucoup de flux.

L'avantage de Cour d'Angle est que les locataires qu'ils soient de Picasso ou Cour d'Angle se connaissent, donc lorsque l'un descend dans le parking et qu'il n'est pas connu, on s'y intéresse. Par exemple, il y a quinze jours un homme est venu avec une voiture de Picasso, l'a poussée sur la place d'un monsieur dialysé qui n'a pas pu stationner. Le gardien a fait ses recherches. Il s'agissait d'un homme qui stationnait ici car il n'avait plus de batteries. Il lui a été demandé de sortir son véhicule.

A Picasso, si les portes sont sécurisées, les deux portes sont un peu isolées donc ce n'est pas sécurisant, si on avait mis plus de box ou des caméras, le parking serait peut-être rempli, car aujourd'hui, les gens sont partis. Les gens qui ont un bip pour le parking aérien ou souterrain, vont faire entrer plusieurs véhicules. Cela va poser des problèmes avec les familles qui ont 4 voitures et auront pris la place du locataire qui aura payé un abonnement. Il va falloir déplacer le véhicule sur la place de quelqu'un d'autre et cela va créer des histoires.

Est-il prévu de mettre des stop-park sur les places de stationnement ou des places numérotées dans le cadre de l'aménagement des parkings?

Sophie SIONA-HISRY répond que les stop-car ne sont pas envisagés dans le cadre de l'expérimentation. Cependant, un petit budget devrait permettre d'expérimenter les stop-park sur

quelques parkings pour résoudre les problèmes d'occupation évoqués. On va essayer de remettre en place ce type de système, il y a un enjeu sur la question du matériel et de la gestion des clés et des systèmes de fermeture.

Ce qui est important c'est la question du règlement intérieur des parkings. Si nous ne sommes pas clairs sur nos principes de gestion, nous aurons des difficultés. Il y a un enjeu sur nos outils de gestion. Niveau technique, les stop-cars sont une solution, les contrôles d'accès aussi, les portes basculantes ou double portes également, mais la base de tout, c'est la gestion et le respect du règlement intérieur.

Mamoudou DIARRA rappelle qu'une expérimentation a été menée sur le parking rue de Strasbourg à Saint-Denis avec l'investissement d'un budget monstrueux avec des sas, des caméras, où tout a été mis en place et vandalisé. Les locataires en ont fait les frais avec les problèmes de mécanique sauvage, les locataires ne pouvaient pas entrer car se faisaient sans cesse dépouiller leur véhicule... malgré toute forme de vidéo-surveillance, on n'a jamais réussi à régler le problème.

Les locataires en ont marre de tourner 45 mn pour trouver une place, ils prennent un abonnement pour être tranquilles, mais derrière la question est de savoir si le parking va bien vivre, si le locataire va retrouver son véhicule en état ou avec un carreau cassé ; Va-t-il trouver sa place libre ou un véhicule y sera garé, devra-t-il se garer sur une autre place et enquiquiner quelqu'un d'autre ? Cela engendre des conflits entre locataires. A la Cour d'angle, il est parfois difficile de louer un parking et de se dire, l'entretien est propre, par contre quand il est sale et que la prestation n'est pas réalisée... Il prend le cas de Franc-Moisin, où il a fait une visite la semaine dernière, il a demandé de mettre une corbeille à disposition des locataires et la directrice lui a répondu qu'elle ne mettrait jamais de corbeille dans ce parking. Le gardien passe une fois par semaine, le locataire paie 90€/mois, quand il descend le vendredi, il trouve des déchets dans le bac à sable le vendredi, le samedi, jusqu'au vendredi d'après. Monsieur DIARRA jette les déchets de sa voiture dans une poubelle, d'autres ne le font pas et jettent dans le bac à sable.

Le locataire paie 90€ à Franc-Moisin pour un parking constamment sale, alors que le locataire de centre-ville à la Cour d'Angle par exemple paie 50€ et a des poubelles à disposition pour jeter ses déchets.

C'est la même problématique pour les extincteurs. Récemment, il a fait le tour avec M. CRETAZ d'un parking ; le prestataire est censé les remplacer quand ils sont percutés mais 90% d'entre eux n'ont pas été remplacés, les bacs à sable sont dans un état pitoyable.

Comme il l'a dit à la directrice, il faudrait peut-être faire un travail pédagogique avec l'amicale, les acteurs sur place, les associations, les pompiers et expliquer à quoi sert un extincteur pour éviter ce type d'incivilité.

Corinne CADAYS-DELHOME confirme qu'il existe un gros problème de stationnement sur les 4 000 Sud. Le matin, tôt, ou le soir, les véhicules sont garés sur la chaussée. Il y a des problématiques de coûts et de sécurité. L'élu du quartier est d'accord sur ces trois parkings si les habitants du site sont priorités. Sur la place Alfred de Musset, il y a quelques places, mais peu. Sur les Clos, deux nouvelles constructions sont en cours qui devraient être équipées de parking. Sur l'intergénérationnel, il y a peut-être des disponibilités, car il y a beaucoup de personnes âgées, dont toutes ne possèdent pas de véhicules. Il y a des copropriétés autour, à l'usage, nous verrons s'il trouve son public. Pour Gabriel Péri, il est situé face au centre administratif. La Ville est en réflexion pour le personnel communal qui va aujourd'hui à côté de la gare mais qui dit que le parking est situé trop loin. Elle est étonnée qu'il soit si peu rempli.

Sophie SIONA-HISRY dit s'y être rendue à plusieurs reprises. C'est un parking plus occupé que ne le montrent les chiffres. Certaines personnes y entrent comme dans un moulin, soit parce qu'ils entrent plusieurs voitures avec un badge. La question du contrôle d'accès est en réflexion. En gestion externalisée par les start-up, les mécanismes d'ouverture se font par smartphone. Cela empêche le prêt ou la duplication de bip. Malgré cela, il est quasi impossible d'atteindre 100% de réussite, il y a toujours des gens qui essaient de détourner le système mis en place. Sur Gabriel Péri à La Courneuve, il y a un accès qui va au parking, il a été demandé qu'il soit déprogrammé car les locataires accédaient facilement au parking.

Le gardien tient un tableau des occupations régulières et frauduleuses du parking. On va mener une opération d'assainissement de l'occupation y compris par le biais d'un huissier de justice dans ce parking qui abrite également de très belles voitures.

Corinne CADAYS DELHOME est préoccupée par l'entretien des portes de parking. La porte du parking rue Alice Guy vandalisée en Décembre 2019 a nécessité plusieurs mois pour être réparée, cela pose un vrai souci. Cela n'incite pas les gens à y aller.

Adrien DELACROIX rappelle que ce rapport n'a pas vocation à traiter de l'ensemble des problématiques liées au parking mais de proposer une expérimentation.

Mamoudou DIARRA dit que certains parkings sont gérés par la copropriété. Lorsqu'il y a des pannes de porte, des accès piétons en panne. Plaine Commune Habitat doit faire la demande à la copropriété pour faire la réparation et aujourd'hui, cela prend trop de temps. Alors qu'à l'époque, c'était Plaine Commune Habitat qui demandait l'intervention et c'était fait dans la semaine. La reprise en gestion par la copropriété demande des semaines voire des mois.

Adrien DELACROIX répond que ce n'est pas le modèle souhaité de manière générale. Il est plus facile d'entretenir des immeubles dont on a la totalité de la gestion plutôt qu'en copropriété. Quand on est majoritaire, cela facilite les choses, mais on est minoritaire c'est plus compliqué. Il partage le besoin d'améliorer nos parkings en général, c'est une attente forte de nos locataires ; il est prévu des budgets complémentaires d'investissement et une mise en place dans les années à venir. La vidéo-protection ne règle pas tout. Elle sera peut-être plus efficace si raccordée à un CSU avec vision des images en direct et en cas de mauvaise occupation, la possibilité d'intervenir, c'est donc une amélioration. La vidéo-protection dans les parkings participe à observer de meilleurs usage, mais il y a également la question des accès. L'enjeu majeur est sur l'occupation. Un parking pleinement occupé ne permet pas d'occupation sauvage. On verra si on peut étendre le dispositif en fonction des besoins des villes.

L'espace public est saturé et nécessite une rotation pour éviter les véhicules ventouses privant les visiteurs de places disponibles.

ANNEXE

LISTE DE 7 SITES DE PLAINE COMMUNE HABITAT POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE GESTION EXTERNALISEE EN 2021

- ➔ Les critères du modèle économique des opérateurs sont le nombre de places mises à disposition (au minimum 25) et le tarif applicable (au minimum 30 euros)
- ➔ Les critères pour Plaine Commune Habitat sont le nombre de places vacantes, l'intérêt du site en termes de localisation (potentiel commercial), l'absence de problèmes complexes de sécurité

A La Courneuve :

- Les Clos : 55 emplacements en parking souterrain. Prix 38,74 euros, soit 46,48 euros TTC. Taux de vacance : 67%
- Intergénérationnel : 53 emplacements en parking souterrain. Prix 37,74 euros, soit 45,28 euros TTC. Taux de vacance : 65%
- Gabriel Péri : 95 emplacements en parking souterrain. Prix 57,52 euros, soit 69,02 euros TTC. Taux de vacance : 78%

A Saint-Denis :

- Square Fabien « Grand Parking » : 20 emplacements et 112 boxes. Prix 40,53 euros (emplacement) et 67,37 euros (boxe), soit 48,64 euros TTC et 72,97 euros TTC. Taux de vacance : 47%
- Pablo Picasso : 66 emplacements en parking souterrain. Prix 36,68 euros soit 44,02 euros TTC. Taux de vacance : 67%

A Pierrefitte-sur-Seine :

- Belle Cordière : 24 boxes en parking souterrain. Prix à fixer. Taux de vacance : 100%

A L'Île-Saint-Denis :

- Îlot du Bocage : 92 emplacements en parking souterrain. Prix 26,20 euros soit 31,44 euros TTC. Taux de vacance : 71%

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent le principe d'une gestion expérimentale externalisée

Ils autorisent le Directeur Général à entamer toutes démarches en ce sens et notamment une consultation de prestataires

Ils autorisent le Directeur Général à signer tout document y afférent.

- ⇒ **Autorisation de s'associer à la mise en concurrence organisée par le cig (centre interdépartemental de gestion) pour l'adhésion au contrat d'assurance lie a la protection statutaire des personnels.**

Le contrat d'assurance lié à la protection statutaire des personnels a pour objet de garantir le remboursement de tout ou partie des sommes à la charge de PLAINE COMMUNE HABITAT en l'application de la réglementation applicable au statut de ses agents de la fonction publique territoriale.

L'assurance peut couvrir les frais (soins, rémunérations) résultant de congés pour raison de santé (maladie, maladie professionnelle, accident de service) mais également l'assurance décès ou invalidité.

Depuis 1999, le CIG petite couronne propose un contrat-groupe qui assure les collectivités et les établissements qui leur sont rattachés contre les risques financiers liés à l'absentéisme pour raison de santé de leurs agents à des taux particulièrement avantageux.

Depuis 2006, Plaine Commune Habitat y souscrit. Le présent contrat arrive à échéance au 31 décembre 2021. Une mise en concurrence du contrat groupe est donc de nouveau nécessaire au niveau du CIG.

L'autorisation de s'associer à la mise en concurrence du CIG n'implique pas automatiquement l'adhésion au nouveau contrat qui sera négocié. En revanche, si Plaine Commune Habitat ne donne pas mandat au CIG pour la mise en concurrence, il ne pourra pas ensuite adhérer au contrat qui sera proposé.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés décident de s'associer à la mise en concurrence organisée par le CIG de la Petite Couronne, en vue de la conclusion d'un contrat d'assurance à adhésion facultative couvrant les garanties des risques financiers découlant de la protection des fonctionnaires et agents publics, à partir du 1er janvier 2022.

Ils sollicitent dans ce cadre l'étude des garanties suivantes pour les agents affiliés à la CNRACL :

- **Décès**
- **Accident de service et maladie professionnelle**
- **Maladie ordinaire**
- **Maternité/adoption**

- **Congés de longue maladie, congé de longue durée, congé pour infirmité de guerre**

Mamoudou DIARRA dit que M. TRIGORY a envoyé un courrier concernant les charges. Il aimerait que l'organigramme des agences soit remis à jour, notamment sur certaines cités, il n'y a pas la nouvelle direction ou les responsables de secteurs, ...

Sur les panneaux d'affichage, les amicales et les gardiens sont amenés à afficher aussi. Quand il n'y a pas de place, les affichages se font dans les panneaux des amicales, et il y a également beaucoup de publicité. L'utilisation de cadre pour les affichages est peut-être plus convenable.

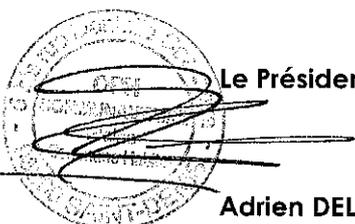
Concernant les sociétés, à propos de l'utilisation des franges, M. GAUTHIER y travaille. On s'est aperçu lors de la visite vendredi que les prestataires donnent encore des balais à frange alors que ce devrait être la méthode sèche. Le personnel des sous-traitants, lorsqu'il vient sur site, a-t-il des lieux sur lesquels il peut se changer ? D'un site à un autre, on dit à l'agent qu'il ne peut pas utiliser les toilettes des gardiens et les vestiaires pour se changer. Il en a encore un exemple ce matin. Les prestataires ont-ils le droit d'utiliser les toilettes des gardiens ?

Adrien DELACROIX répond que sur l'accès aux sanitaires, s'il y a des sanitaires dans les points d'accueil, il semble raisonnable qu'ils y aient accès.

Mamoudou DIARRA ajoute que quand les locataires viennent, ils n'ont pas de lieu pour se changer.

Eric GAUTHIER confirme que dans le cadre des marchés, pour les prestataires permanents, et notamment de nettoyage, est prévue la mise à disposition de locaux sanitaires et de stockage. La question se pose pour les prestataires qui viennent de manière occasionnelle, hormis sur les sites isolés, il n'y a pas de difficulté à accéder aux sanitaires.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne souhaitant demander la parole, le Président lève la séance à 11h25.


Le Président
Adrien DELACROIX