

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

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

**PROCES-VERBAL
CONSEIL D'ADMINISTRATION
31 Mars 2021**

L'An deux mille dix-vingt-et-un, le trente-et-un mars à dix-huit heures cinq,

Le Conseil d'administration de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE PLAINE COMMUNE, dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire des séances, sous la présidence de :

Monsieur Adrien DELACROIX président du conseil d'administration de l'OPH Communautaire,

Etaient présents : Jacques BEHAR, Mouloud BEZZOUH, Katy BONTINCK, Hervé BORIE, Jean-Marc BOURQUIN, Adrien DELACROIX, Mamoudou DIARRA, Oriane FILHOL, Zora KHITMANE, Nadia GIUNTA, Paulette GODIMUS, Daniel GOLDBERG, Massiva KACET, Michel LANGLOIS, Stéphane LAURENCEAU, Claude MOREAU, Stéphane PEU, Camille PICARD, Laurent RUSSIER, Azzedine TAIBI, Christian TRIGORY, Nathalie VORALEK, Tarik ZAHIDI

Etaient absents excusés :

Corinne CADAYS-DELHOME qui a donné pouvoir à Laurent RUSSIER
Maurice MENDES DA COSTA qui a donné pouvoir à Oriane FILHOL
Christian PERNOT qui a donné pouvoir Hervé BORIE
Annie RAFENAUD qui a donné pouvoir à Azzedine TAIBI

Participaient à la séance :

Sébastien LONGIN, Directeur Général
Anne COSTE DE CHAMPERON, Commissaire du gouvernement

Assistaient à la séance :

Philippe CRETAZ, Directeur du Département Patrimoine et Développement
Eric GAUTHIER, Directeur du Département des agences
Tangi LE ROUX, Directeur du Département des Ressources
Jean-François LEONTE, Directeur du Département des Politiques Locatives et Sociales
Olivier ROUGIER, Directeur de cabinet
Cynthia DEMAS, responsable de la stratégie des attributions et habitat spécifique
Olivier FADAT, responsable des attributions
Doriana KOSTIC, Directrice Projets, Stratégie et Organisation
Mourad ALLALI, Responsable du service maintenance

Secrétaire de Séance :

Marine THOIREY, Secrétaire Générale

La séance est ouverte par Adrien DELACROIX à 18h05 après avoir constaté que le Conseil d'Administration a bien été convoqué dans les délais légaux et que le quorum est atteint.

Adrien DELACROIX souligne que le Conseil d'administration est organisé, de façon exceptionnelle, en visioconférence. Il a été permis aux administrateurs qui rencontreraient des difficultés techniques ou un matériel inadapté de participer au Conseil d'administration en présentiel. Trois administrateurs sont donc présents au siège. Les autres participants sont en visioconférence. Au regard du contexte sanitaire exceptionnel et d'une dégradation forte des taux d'incidence, et plus particulièrement sur le territoire, il semblait en effet préférable de répondre aux orientations préfectorales et de l'Etat et d'organiser ce Conseil d'administration en visioconférence.

Ceci permet à chacun de participer, dans le respect des gestes barrières, et d'assurer la sécurité de chacun. Dans ce contexte exceptionnel, les membres sont invités à achever le Conseil d'administration à 20 heures, afin notamment de suivre l'allocution du Président de la République, qui devrait fournir un certain nombre d'indications quant à l'évolution des règles de confinement, ce qui pourrait avoir des incidences sur l'organisation de l'office et du service rendu aux locataires.

Pour rappel, l'office s'est déjà adapté à l'évolution du contexte sanitaire, puisque ses accueils physiques, comme lors des précédents confinements, sont fermés depuis le 20 mars, mais un accueil téléphonique est assuré auprès des locataires et des rendez-vous sont possibles le cas échéant avec les agents. Le reste du service est assuré par la proximité, l'objectif étant d'assurer une continuité du service public à l'égard du locataire.

Jean-Marc BOURQUIN demande comment les demandes de prise de parole doivent être soumises.

Adrien DELACROIX propose de les signifier dans le tchat.

⇒ **Approbation du procès-verbal du 16 Décembre 2020**

Jean-Marc BOURQUIN signale qu'en ce qui concerne le dossier Bâtiplaine, il a indiqué voter défavorablement, alors qu'il est fait référence à un vote unanime.

Adrien DELACROIX indique que cette erreur sera corrigée.

Laurent RUSSIER souhaiterait savoir si les dossiers peuvent lui être transférés par Wetransfer. Il n'a effectivement pu récupérer les documents en main propre, et le lien précédent a expiré.

Adrien DELACROIX suggère d'y procéder immédiatement. Annie RAFENAUD ne parvient pas à se connecter, et a donc donné son pouvoir à Azzedine TAIBI.

Adrien DELACROIX indique que Monsieur Pernot lui a laissé son pouvoir et que Monsieur Mendes DA COSTA laisse pouvoir à Madame FILHOL.

Christian TRIGORY rappelle être intervenu concernant les 200 000 euros alloués à la commission Covid. Laurent RUSSIER était également intervenu, or ses propos n'apparaissent pas sur le procès-verbal. Christian TRIGORY avait fait valoir que la somme de 200 000 euros serait insuffisante, et Laurent RUSSIER avait abondé dans son sens.

Adrien DELACROIX estime que Laurent RUSSIER avait invité à apprécier le niveau de consommation de l'enveloppe. Il pourra préciser son propos afin que celui-ci soit inscrit au procès-verbal.

Laurent RUSSIER confirme avoir indiqué que la somme de 200 000 euros lui paraissait insuffisante sur le long terme, compte tenu des sommes qui s'étaient avérées nécessaires à l'occasion du premier confinement, et qu'il serait probablement nécessaire de l'abonder dans un second temps. Il avait en outre souligné la nécessité de développer toutes les possibilités d'aides et de communiquer en ce sens auprès des locataires.

Adrien DELACROIX indique que ces précisions seront apportées au procès-verbal. Concernant le fonds Covid, les premières aides aux locataires subissant une difficulté liée à la période ont été attribuées. Il s'agira de voir comment ce fonds vit, mais il a déjà été mobilisé.

Mamoudou DIARRA demande pour quelle raison le graphique qui a été présenté en séance n'est pas inséré dans le procès-verbal.

Adrien DELACROIX indique que les graphiques présentés en séance peuvent non pas être systématiquement insérés mais qu'ils peuvent être annexés si besoin.

18h19 : Azzedine TAIBI et Nadia GIUNTA rejoignent la réunion.

Après mise aux voix, les membres du Conseil d'administration, à la majorité des présents et représentés, approuvent le procès-verbal du Conseil d'administration du 16 décembre 2020 (une voix défavorable).

⇒ **Bilan des attributions – Exercice 2020**

Adrien DELACROIX laisse la parole à Olivier FADAT.

Jean-François LEONTE indique que l'année a été marquée par un contexte inédit. Le confinement strict a généré un certain nombre d'effets, dont un arrêt des CAL. Les attributions ont en outre été stoppées. Un plan d'action a été mis en place afin de procéder à des attributions rapides et de relancer les chantiers divers. Tous les acteurs se sont ainsi mobilisés, notamment les membres de la CAL. La première CAL en visioconférence a été organisée dans ce contexte.

La **Commission d'Attribution de Logements** et d'**Examen de l'Occupation de Logements** (dite « CALEOL »), est une commission obligatoire qui doit être créée au sein de chaque Bailleur social est qui est régie par le **Code de la Construction et de l'Habitation** (CCH) notamment aux articles L 441-2 et suivants et R 411-1 et suivants.

Ladite Commission est chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif loué.

Elle est également chargée d'examiner tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de location les conditions d'occupation des logements rencontrant les problèmes d'occupation listés.

La CALEOL doit en outre, rendre compte de son activité au Conseil d'Administration une fois par an comme le prévoit l'article R 441-9 du CCH, notamment en présentant son bilan des attributions de l'année écoulée.

Olivier FADAT rappelle que la gestion portait sur un patrimoine total de 19 579 logements en fin d'année 2020. La structure du patrimoine ne change presque pas d'une année à l'autre. Les grands logements représentent environ un tiers des logements gérés. S'agissant du nombre de congés de logement en 2020, les grands logements ne représentent qu'une part de 23 %. Les congés ont été largement inférieurs à 2019. Environ 80 logements de moins se sont libérés en 2020 par rapport à l'année précédente. En conséquence, le taux de rotation

est très bas, inférieur à 4 % (3,9 %), en baisse de deux points depuis 2017. L'incidence sur le parcours résidentiel des locataires est forte, notamment à partir de la typologie de T3, dont le taux de rotation est inférieur à la moyenne de l'office. Des difficultés pour accéder aux demandes des locataires dès cette typologie sont donc à prévoir, alors qu'elles portaient plutôt sur les grandes typologies auparavant.

669 attributions ont été réalisées en 2020 ainsi que 33 CALEOL. Les attributions ont baissé de 27 % par rapport à 2019, qui était cependant une année marquée par de nombreux logements neufs. Plus de 230 ont ainsi été attribués dans les programmes neufs en 2019, contre seulement 73 en 2020. En soustrayant les attributions dans le neuf, la baisse des attributions s'établit à 13,5 %. S'agissant de la répartition par ville, les attributions sur Saint-Denis et sur La Courneuve sont en diminution, ce qui s'explique par les programmes neufs, qui portaient essentiellement sur ces deux villes. L'influence des programmes neufs sur la ville d'Epinay peut toutefois être appréciée, avec une augmentation d'une quarantaine d'attributions entre 2019 et 2020, en raison de la livraison neuve du programme Avenir.

Les attributions et les logements libérés par agence sont à l'équilibre sur les agences Est et Nord. Un déséquilibre apparaît sur les agences Nord-Est et Sud. Cela s'explique par les logements conservés afin de relancer la MOUS relogements du Francs-Moisin et certains logements qui rencontraient des problèmes techniques et n'ont pu être attribués immédiatement. Les couloirs d'attribution évoluent très peu par rapport à 2019 : 59 % des attributions totales concernent les primo-arrivants. Les mutations ont progressé de 2 points, au détriment des cohabitations. 18 % des attributions ont bénéficié à des dossiers labellisés DALO, soit 3 points de plus par rapport à 2019.

S'agissant des attributions par réservataire, 39 % des attributions ont été réalisés sur le contingent propre de l'OPH, 26 % sur celui de la préfecture, 9 % sur Action logement et 16 % sur le contingent des villes. Ces taux sont très proches des taux de réservation sur le patrimoine total, ce qui signifie que l'OPH se rapproche de la future gestion en flux.

Du point de vue des caractéristiques des ménages attributaires, le lien avec le territoire est très fort et représente cette année 93 % des attributaires. 91 % habitaient déjà sur une des neuf villes de Plaine Commune. S'agissant de la catégorie de ménages, des âges des demandeurs et de la situation au regard de l'emploi, les chiffres sont stables par rapport à 2019.

Sur le sujet des attributions spécifiques, notamment les mises à l'abri pour violences conjugales, celles-ci ont été conduites en deux temps. Lors du premier confinement, huit logements meublés ont été mis à la disposition de deux associations qui les ont attribués à ce public. Six d'entre eux ont bénéficié d'un glissement de bail et se sont transformés en attribution définitive. Cette année, cinq logements ont été attribués dans le cadre de la convention « Un toit pour elle ». Des relogements MOUS ont en outre été réalisés, notamment le foyer Adef de Saint-Ouen, en prévision des travaux du Village olympique, cinq relogements du village Voltaire à Saint-Denis, trois attributions dans le cadre de l'habitat dégradé, en lien avec le partenaire Soreqa et d'autres attributions spécifiques et conventions de partenariat, notamment un glissement de bail avec le CCAS de la ville de Saint-Denis, une attribution d'un ménage aidant qui souhaitait se rapprocher de ses parents à Saint-Denis afin de les aider dans leur vie quotidienne, quatre attributions réservées au personnel des hôpitaux de Saint-Denis et neuf attributions dans le cadre du partenariat avec le rectorat et l'Académie de Créteil.

Cynthia DEMAS indique qu'en ce qui concerne les attributions par quartile en QPV et hors QPV sur l'ensemble des attributions, les quartiles en QPV ont fortement augmenté, passant de 15 à 27 %. Hors QPV, ils sont passés de 10 à 14 %. Cette évolution peut s'expliquer par une forte diminution des attributions dans le neuf en 2020. Par rapport aux objectifs, l'année dernière, la cible de 15 % de premiers quartiles en QPV. Elle a été largement dépassée cette

année, du fait des programmes neufs. En revanche, les premiers quartiles hors QPV sont supérieurs à l'objectif de 25 %.

S'agissant de l'impact de la période Covid sur le système des attributions, seule une CALEOL a été comptabilisée pendant la période de confinement. Le renouvellement des instances a entraîné un arrêt réglementaire des CALEOL entre le 9 juillet et le 17 septembre. Les CALEOL dématérialisées ont en outre été mises en place, avec une première en avril 2020. Le recours au télétravail et l'isolement de certains salariés a par ailleurs eu un impact sur l'organisation de l'accueil. 143 logements ont été traités de façon prioritaire et accélérée après le premier confinement, afin de rattraper le retard. Un seul dossier a été positionné par logement. Cette souplesse avait été validée par les membres de la CALEOL et par les services déconcentrés de l'Etat.

En ce qui concerne le bilan de la plateforme « Echanger, habiter », au 31 décembre 2020, 605 locataires s'étaient inscrits. Seulement 39 % avaient une annonce active, soit 237 personnes. Parmi les annonces actives, 73 % portent sur la ville de Saint-Denis, en cohérence avec la structure du patrimoine. La moitié concerne des F3. 14 échanges ont été traités au cours de l'année 2020, représentant 28 ménages. S'agissant des quartiers concernés par les dossiers d'échange, le centre-ville de Saint-Denis ou les Quatre-routes de La Courneuve ont été concernés. Trois dossiers concernaient des communes ou départements hors du 93. 43 % des dossiers d'échange traités ont été soit clôturés avant le passage en CALEOL, soit refusés en CALEOL.

Pour les dossiers de mutation interne (entre locataires de PCH), sur 14 ménages, deux tiers sont locataires depuis plus de 10 ans chez PCH. 43 % des ménages sont dans la tranche d'âge 30-39 ans. A contrario, les très jeunes, les moins de 30 ans et le plus de 75 ans occupent une part très faible. La moitié des ménages ont créé leur demande au moment de leur demande d'échange sur la plateforme. Ils n'existaient pas dans les fichiers auparavant. Sur les sept demandes d'échange, cinq étaient à l'échelle du même quartier et deux à l'échelle du même immeuble.

S'agissant des dossiers interbailleurs, c'est-à-dire dans lesquels un locataire était locataire PCH et l'autre sous un autre bailleur, les locataires PCH impliqués dans ces échanges ont en majorité une ancienneté entre cinq et dix ans. Ils ont pour la plupart entre 30 et 39 ans. Il s'agit d'une majorité de personnes seules et de couples avec enfant, et d'une majorité de salariés. Sept demandes d'échange interbailleurs ont été reçues, dont quatre n'étaient pas sur la même commune et trois étaient hors département (Paris, 92 ou 91).

En termes de conclusion, la plateforme a été mise en place juste avant le premier confinement, ce qui a créé un retard dans la mise en œuvre effectivement. Le confinement et les conditions de travail l'ont également impactée, de même que la communication sur le dispositif. Ce point est intégré dans les perspectives de travail pour l'année 2021. Il sera nécessaire de mieux communiquer en interne, en particulier avec les agences et les locataires, sur le fonctionnement de la plateforme et la procédure.

Concernant les actions menées en 2020, les résidences en vigilance 3 ont été mises en œuvre. Il s'agissait d'un dispositif travaillé avec Plaine Commune. Cette vigilance 3 a été intégrée dans Ulis. Elle représente 4 200 logements sur huit quartiers. L'office a également participé au groupe de travail sur les travailleurs clés, piloté par la Fédération des OPH, au suivi et à la mise en œuvre de la plateforme « Echanger habiter » et à l'écriture d'un règlement intérieur.

Olivier FADAT indique qu'en ce qui concerne les relogements NPNRU, trois opérations sont en cours ou se dérouleront en 2021. Les relogements des habitants du Franc-Moisin ont repris en 2020. Un échange a été assuré tout au long de l'année 2020 avec le comité citoyen du quartier, notamment autour de la charte de relogement et du projet ANRU, qui a été modifié, avec le retrait de deux cages d'escaliers, qui représentent 30 logements. Tout au

long de l'année 2020, les logements susceptibles d'intéresser les habitants du Franc-Moisin ont été bloqués. La réunion publique de lancement de l'opération de relogement des habitants de la barre K d'Epinay a eu lieu en janvier 2021. Celle-ci représente 96 logements. Les enquêtes sociales ont été réalisées de janvier à février 2021. Les enquêteurs ont rencontré la quasi-totalité des locataires en titre et des cohabitants. La construction du plan de relogement et le rendu de l'enquête sociale est en cours. Le plan de relogement sera effectif à partir d'avril-mai 2021. Enfin, une troisième opération sera prochainement lancée sur La Courneuve : deux adresses du Vieux Barbusse qui représentent 85 logements. Une communication a été adressée aux habitants de ce site au mois de mars 2021.

Du point de vue des impacts à l'échelle de PCH, 335 logements ont été démolis, représentant environ 430 relogements entre les locataires en titre et les cohabitants. Le plan de relogement prendra place sur trois ans pour l'ensemble de ces opérations. Ceci suppose une forte mobilisation du contingent, des réservataires et des partenaires. La condition de réussite de ce plan de relogement est un interbailleurs fort à l'échelle du territoire. En termes de difficulté, ces opérations seront traitées de manière simultanée en raison de la crise Covid. Le taux de rotation est en outre en baisse, les modalités d'utilisation des contingents et des réservataires sont plus contraignantes que dans le cadre de l'ANRU 1, et enfin, un timing est imposé par les travaux de Paris 2024 sur certains sites du territoire. A l'échelle de Plaine Commune, 10 bailleurs sociaux sont démolisseurs, pour 3 800 relogements. Il s'agit du nombre d'attributions en un an à l'échelle de Plaine Commune. Des opérations importantes dans le cadre de l'habitat privé dégradé doivent s'y ajouter, avec environ 800 logements prévus à la démolition. Il est à espérer que la future gestion en flux offrira une marge de manœuvre plus importante afin de tenir ces plans de relogement, voire la mise en place d'une gestion déléguée, partielle ou totale.

Oriane FILHOL, présidente de la CAL, souhaite remercier les équipes qui travaillent au quotidien sur la CALEOL. Cette année a été particulière, les vacances de logements n'ont pas été aussi nombreuses que d'ordinaire et les processus d'attribution ont également été particuliers. Elle remercie en outre les administrateurs de la CALEOL pour leur travail tous les jeudis. Ils se sont même réunis le 24 décembre. Ce travail permet d'assurer de façon hebdomadaire les dossiers de demande de logement. Enfin, la CAL se transforme en CALEOL. Les années suivantes, les rapports évolueront en conséquence, puisqu'ils rendront compte également des commissions d'occupation des logements.

Adrien DELACROIX remercie les services, Jean-François Leonte, Cynthia Demas, Olivier Fadat et l'ensemble des administrateurs membres de la CALEOL. Dans cette période particulière et difficile, avec la question de la crise sanitaire, du confinement, mais également une diminution des attributions, aucune déconnexion forte avec les années précédentes n'a été observée. L'objectif était justement d'assurer une continuité des attributions, y compris dans un contexte sanitaire dégradé. Des enjeux forts de mutation se posent, autour notamment des relogements NPNRU, dans l'habitat social comme dans l'habitat privé. Il s'agit d'un enjeu majeur à l'échelle du territoire. Par rapport à l'ANRU 1, les élus et les bailleurs ont la volonté collective de s'inscrire dans une logique partenariale, chacun devant prendre sa part afin de mettre en œuvre les opérations de manière coordonnée. Le NPNRU est ainsi extrêmement ambitieux, à l'échelle du territoire de Plaine Commune, et tous les bailleurs souhaitent pouvoir accompagner ces projets du territoire. Ceci nécessitera une mobilisation particulière de l'office, au-delà même de ses propres relogements, afin d'accompagner les projets urbains en utilisant les nouveaux outils, notamment la gestion en flux, qui doit permettre de faciliter ces relogements.

Madame la sous-préfète salue l'effort fait en matière de relogement dans le cadre dynamique des opérations de rénovation urbaine. Il s'agit d'un travail colossal à l'échelle de Plaine Commune. Elle remercie PCH pour son engagement. Elle souhaite également souligner la qualité du travail accompli pour reloger les femmes victimes de violences. Le nombre de dossiers est assez significatif, et en augmentation importante. Il est nécessaire de

poursuivre cet effort. Il s'agit d'un axe de travail essentiel. La réactivité du bailleur semble être un signal très positif.

Elle constate en outre que l'augmentation du relogement des ménages DALO est un élément positif, malgré l'ampleur de la tâche. Le gain de 3 points, pour arriver à 18 % de relogements de ménages DALO, semble être extrêmement intéressant. Enfin, le contingent préfectoral est fortement mobilisé. Il continue de mobiliser tous les leviers à disposition dans les services de l'Etat.

Elle salue la présentation, qu'elle souhaiterait recevoir pour la partager avec ses collègues du corps préfectoral et de la DRIHL, qui n'ont pas la chance de participer à l'instance.

18h47 : arrivée de Stéphane PEU

Adrien DELACROIX suggère de compléter la présentation sur les attributions spécifiques, qu'il s'agisse des femmes victimes de violences ou de conventions diverses liant PCH avec l'hôpital et l'Education nationale, par exemple. L'office a un engagement particulier en ce qui concerne l'accompagnement de ces travailleurs clés.

Madame la sous-préfète suggère d'insérer les policiers dans le dispositif et de présenter les chiffres relatifs à la Police nationale dans le cadre du prochain rapport.

Adrien DELACROIX en prend note.

Claude MOREAU souhaite revenir sur la question des relogements NPNRU. Compte tenu du nombre d'opérations qui se profilent, il a été indiqué que la gestion en flux et la gestion déléguée pourraient solliciter les relogements. Il demande des précisions à ce sujet.

Olivier FADAT espère que la nouvelle gestion en flux se traduira par de la fluidité, avec la disparition du carcan des contingents du logement d'origine. Il est à espérer qu'une priorité plus forte sera accordée à ces relogements NPNRU sur l'ensemble des anciens contingents.

Adrien DELACROIX précise que des réflexions et des discussions ont été engagées avec Action logement sur le principe d'une gestion déléguée. Les orientations actuelles du comité régional d'Action logement consistent plutôt à ne pas réaliser de gestion déléguée mais de travailler via la plateforme AL'IN pour la gestion des demandeurs labellisés Action logement. Lors des différents échanges, il a été convenu que des points d'amélioration pourraient être apportés à ce dispositif. Dans un contexte de mobilisation forte de l'ensemble des contingents pour réaliser le NPNRU, un travail doit être conduit en ce sens.

Christian TRIGORY signale que les membres de la CALEOL ont pu consulter le rapport avant le Conseil d'administration. Il remercie l'ensemble des équipes et souligne le plaisir à travailler au sein de la CAL. Il fait cependant part de certaines remarques. Il s'inquiète de la diminution des attributions de logement, alors que peu de constructions sont à prévoir dans les prochaines années. Par ailleurs, il demande s'il est possible de disposer, dans les attributions et logements libérés, d'une cartographie plus complète, citée par cité. Il serait intéressant de savoir d'où les locataires souhaitent le plus partir. Concernant les relogements NPNRU sur la cité Franc-Moisin, il regrette que les échanges se soient seulement tenus avec le comité de citoyens, alors que les deux amicales de locataires de Plaine Commune Habitat n'ont pas été conviées. Une discussion autour de la charte locale de relogement, qui devait être organisée avec les deux amicales, n'a pas eu lieu. A l'avenir, il s'agira d'être attentif à la démocratie représentative que représentent les amicales de locataires. Un conseil de citoyens n'a pas le même rôle. Prochainement, des négociations devront être conduites concernant le cadre de la réhabilitation. Il sera nécessaire de passer par les deux amicales de locataires représentées à la cité. S'agissant d'Epinais, les amicales n'ont toujours pas été conviées à la moindre réunion pour se voir présenter l'enquête sociale.

Mamoudou DIARRA se réjouit que deux tours de la cité de Franc-Moisin ne soient pas détruites. Cependant, ceci n'est pas uniquement dû au comité des citoyens, mais à une modification de l'enveloppe ANRU et du tracé. Une enquête doit en être outre conduite tous les trois ans auprès des locataires, au sujet de leur situation. Ceci n'a pas été abordé. Enfin, les perspectives pour 2021 n'ont pas été présentées.

Jean-Marc BOURQUIN note une augmentation de la prise en compte des relogements DALO. Il demande, compte tenu du nombre de logements démolis qui devront se traduire par des relogements, comment les niveaux légaux de relogements DALO pourront être atteints. Il s'agit de 25 % des contingents et 40 % des attributions.

Laurent RUSSIER revient sur la baisse du taux de rotation, qui est extrêmement sensible, notamment sur les grands logements, qui font l'objet de la plus grande demande. Il souhaite savoir si la diminution se confirme sur la seconde partie de l'année, à partir du mois d'octobre. Il s'agirait alors de voir quelles mesures devraient être prises pour dynamiser ce taux de rotation.

Tarik ZAHIDI souhaiterait disposer des villes d'origines en ce qui concerne les attributions, afin de pouvoir observer les mouvements d'une ville à l'autre sur le territoire. Il demande si des informations permettent d'apprécier la pression pesant sur le logement social, comme les durées d'ancienneté pour obtenir cette attribution. Les habitants de Villetaneuse sont demandeurs de ces délais d'attente. Sur le contingent de Villetaneuse, ils dépendent de la typologie de logement. Sur un T3 ou un T4, l'ancienneté peut être de six à sept ans en moyenne. Tarik ZAHIDI demande si les moyennes pour les relogements PCH correspondent à ces ordres de grandeur.

Adrien DELACROIX propose que les informations communales soient transmises ultérieurement aux élus qui les demandent. Au besoin, un temps d'échange spécifique pourrait être organisé avec les élus au logement.

Mamoudou DIARRA demande si un bilan a été réalisé concernant le nombre de locataires qui quittent le parc social pour devenir propriétaires. Le bilan d'attribution ne fait apparaître que les demandes d'échange.

Adrien DELACROIX indique que Plaine Commune Habitat n'est pas destinataire de demandes d'accès à la propriété et n'a donc pas de relevés en ce sens.

Kathy BONTINCK souhaite apporter un élément de réponse concernant la question portant sur le NPNRU Franc-Moisin. Ce qui a été évoqué comme un moindre financement par l'ANRU du projet Franc-Moisin a entraîné une priorisation des secteurs d'intervention et conduit à recentrer le projet sur Franc-Moisin, au détriment des espaces publics sur Bel-Air. Le manque de financement était donc réel, et PCH se bat pour obtenir des financements complémentaires. Ce n'est pas ce critère qui a déterminé les deux évolutions du projet qui ont été présentées en janvier, à savoir la non-démolition du 22-24 Lorraine sur le B7 et le tracé deux voies. Ces choix avaient été exprimés comme correspondant à une attente des habitants, bien qu'il ne soit pas possible de s'exprimer pour la totalité des habitants. Peut-être d'autres ne sont-ils pas satisfaits de cette non-démolition. Des aspirations sur ce tracé deux voies et une moindre démolition avaient cependant été entendues. Ces deux choix n'ont donc pas été guidés par les moindres financements obtenus par l'exécutif précédent auprès de l'ANRU. PCH est au front auprès de l'ANRU et de l'Etat pour obtenir des financements complémentaires.

Olivier FADAT indique qu'en ce qui concerne la demande de Monsieur Trigory, les services travailleront à l'avenir sur un document intégrant un taux de rotation par site, en précisant éventuellement le motif de départ des locataires. Il transmettra aux élus de chaque ville les attributions spécifiques, par contingent, typologie ou choix de quartier. La durée de la

demande dépend en effet du choix de quartier sur la nouvelle attribution. Elle peut aller de quelques mois à quelques années.

Mamoudou DIARRA rappelle qu'un bilan sur l'impact écologique et financier des démolitions et leur impact sur les réhabilitations a été demandé. Il n'a pas été fourni à ce stade. Parmi l'ensemble des programmes ANRU qui ont été mis en place, aucun tableau comparatif n'a été présenté.

Adrien DELACROIX signale qu'une étude d'impacts environnementale est en cours sur l'ensemble de Franc-Moisin. Elle évaluera l'impact du projet urbain au regard de ses aspects d'aménagement des espaces publics, de démolition et de reconstruction. Une autorité indépendante réalisera ce rapport, qui sera partagé. En ce qui concerne Plaine Commune Habitat, l'aspect des espaces publics est géré par Plaine Commune. Les équipements publics sont pour l'essentiel à la charge des villes. L'aspect de la démolition, de la réhabilitation et de la construction relève des bailleurs. Le projet de réhabilitation et de démolition dans son ensemble a déjà été partagé, et le sera à nouveau définitivement une fois que PCH se sera rendue devant l'ANRU pour déterminer le niveau d'accompagnement. Il sera partagé avec les conseils citoyens et les habitants, en réponse à une obligation légale de concerter formellement ces instances. En ce qui concerne Plaine Commune Habitat, les amicales de locataires seront associées à la démarche. Des programmations de travaux, de réhabilitation et de résidentialisation ont déjà été lancées, notamment sur le B9 et le B10, lors du dernier bureau. Ils le seront ensuite sur les autres bâtiments qui ont vocation à être rénovés et résidentialisés une fois la situation stabilisée. L'impact pour PCH est la non-démolition d'une cage d'escalier sur le B7 au regard des demandes de la ville de Saint-Denis, ce qui permet également d'adapter une voirie, dont le tracé a été modifié. Cela semblait répondre aux souhaits d'une partie des habitants. Les locataires et les amicales de PCH seront pleinement associés à la démarche. Le comité d'engagement sera formellement consulté avant la fin de l'année 2021. Un comité exécutif de l'ANRU, pour la partie bailleur, devrait être organisé dans les prochains mois.

Il rappelle que le rapport ne donne pas lieu à un vote.

Laurent RUSSIER signale ne pas avoir obtenu de réponse. Il demande si le taux de rotation des trois derniers mois a suivi la même dynamique que le reste de l'année et, si tel est le cas, souhaiterait qu'un temps d'échange soit consacré à ce sujet lors du prochain bureau.

Mamoudou DIARRA demande quelles sont les perspectives de travail de 2021.

Adrien DELACROIX indique qu'elles ont été présentées dans le tableau récapitulatif. Il propose de prendre acte de la présentation des attributions 2020.

⇒ **Plan ambition Environnement : restitution de l'audit**

Adrien DELACROIX rappelle qu'il s'agit d'un point d'étape sur l'élaboration du plan Ambition d'Environnement. Il s'agit d'une priorité pour l'office. Il avait indiqué, lors de son élection en tant que président, qu'il souhaitait que l'office s'engage pleinement dans la transition écologique, dans le contexte d'urgence écologique porté par le territoire et les villes qui le composent. Ceci fait écho à des sujets tels que l'entrée dans la zone à faibles émissions de la plupart des villes. En tant que premier bailleur du territoire, PCH a une responsabilité particulière. PCH loge un habitant de Plaine Commune sur huit, et son action a donc un impact considérable sur le territoire. Sa programmation patrimoniale dynamique renforce cet état de fait. Bien que le patrimoine soit quasiment dénué de passoire thermique, bien qu'il existe des marges de progression, ce travail est engagé par les équipes depuis plusieurs années. Depuis sept mois des prestataires accompagnent cette démarche. Ils ont commencé par réaliser un diagnostic, qui sera présenté ce jour, et accompagneront PCH dans l'élaboration du plan, de façon plus opérationnelle. Cette phase s'ouvrira à l'issue du Conseil d'administration, et les membres seront invités à y participer. Au cours de la phase de

diagnostic, un certain nombre d'administrateurs ont d'ores et déjà été auditionnés. L'objectif est d'adopter un plan d'ici la fin de l'année et de mettre en œuvre un certain nombre d'actions, au plus vite, pour participer à la transition écologique du territoire.

Il cède la parole à Auxilia, qui accompagne PCH.

Ghislain BOURG, chef de projet au sein du cabinet de conseil Auxilia, spécialisé dans l'accompagnement des territoires dans leur projet de transition écologique et solidaire, est accompagné de Quentin Herbet, chef de projet qui a travaillé sur le bilan carbone de Plaine Commune Habitat, et Arnaud Gabillat, de Pouget Consultants, qui a travaillé sur la segmentation du patrimoine bâti.

Le projet du plan Ambition Environnement s'inscrit dans un contexte territorial voire international particulièrement favorable aux enjeux de transition énergétique, écologique et solidaire. D'un point de vue international, l'accord de Paris a permis d'engager plus de 190 pays membres de l'ONU dans la mise en œuvre d'actions concrètes en faveur de la lutte contre le changement climatique. Localement, les acteurs de Plaine Commune souhaitent faire du territoire un territoire plus durable, en ligne avec les accords de Paris. Dans ce sens, Plaine Commune s'est dotée d'un plan climat, qui est le document de référence pour le territoire et définit un certain nombre de cibles prioritaires et stratégiques. Dans ce contexte, Plaine Commune Habitat souhaite également poursuivre ses actions de transition énergétique à travers ce plan Ambition Environnement. Ceci se traduit par plusieurs objectifs : le fait de contribuer à faire de Plaine Commune un territoire plus durable, d'améliorer les impacts environnementaux des activités de Plaine Commune Habitat et des prestataires avec lesquels elle travaille, et d'améliorer le quotidien des locataires, en termes de pouvoir d'achat, d'économies d'énergie, de cadre de vie et de confort. Ce plan bénéficie du soutien financier du Fonds de Soutien de l'Innovation et de la CDC.

Le plan Ambition Environnement vise à répondre à un certain nombre de questions, telles que les suivantes : dans quels domaines Plaine Commune Habitat peut-elle agir sur la question de la transition ? Quels sont les objectifs et quelle trajectoire se donner pour atteindre ces objectifs ? Quelles sont les actions à mener et dans quel ordre ? Quels sont les acteurs associés à ce plan ? Ce travail de co-construction du plan Ambition Environnement se traduit en deux grandes phases : une phase de diagnostic, dont les grands résultats seront présentés ce jour, et une phase de co-construction du plan d'action, qui portera plus précisément sur les actions à mettre en œuvre.

Trois éléments seront présentés ce jour : le diagnostic technique, le diagnostic humain et le plan de mobilisation. Le diagnostic technique s'est appuyé sur la segmentation du patrimoine bâti PCH, pour comprendre ses spécificités, pour ensuite construire des scénarios de rénovation. Le bilan carbone vise quant à lui à comprendre les postes d'émission de gaz à effet de serre de Plaine Commune Habitat et de ses différentes parties prenantes. Sur cette base, des pistes d'action pourront être imaginées. S'agissant du diagnostic humain, il vise à comprendre le point de vue des différentes parties prenantes de Plaine Commune Habitat (salariés, directeurs, administrateurs, partenaires, élus, décideurs locaux, prestataires et habitants) sur les enjeux de transition écologique et solidaire, et de comprendre quel rôle peut jouer PCH, selon eux, face à ces enjeux. Enfin, le dernier point concerne le plan de mobilisation sur la suite de la démarche, à savoir les actions qui pourront être menées à la suite du diagnostic et la mobilisation des différents acteurs.

Arnaud GABILLAT indique que Pouget Consultants a eu pour objectif de caractériser le parc bâti de Plaine Commune Habitat, et a pour cela intégré des typologies constructibles représentatives. Il s'est agi de croiser certains indicateurs, tels que la période constructive, le nombre de logements ou de niveaux, pour regrouper les logements qui partagent les mêmes caractéristiques constructives. Ce travail a abouti à une segmentation du parc, avec 21 typologies représentatives. Le poids énergétique est très centré sur la période 1948-1974, ce qui signifie que les typologies construites entre 1948 et 1974 sont très impactantes sur le

parc de Plaine Commune Habitat, du fait d'un nombre de logements et qu'il s'agisse de bâtiments construits avant la première réglementation thermique, donc non isolés. Bien que des rénovations aient été conduites au fil du temps, ils présentent un gisement d'économies d'énergie très important, notamment sur l'amélioration de l'enveloppe. Les vecteurs énergétiques sont très performants, avec un raccordement majoritaire au réseau de chaleur urbain, qui est un système performant et compatible avec les ambitions 2050 et neutralité carbone, et quelques bâtiments en gaz collectif ou individuel, sur lesquels des scénarios et des propositions de travaux seront proposés. Enfin, en termes d'étiquette DPE, c'est-à-dire d'énergie consommée ou d'émission de gaz à effet de serre, le parc est centré sur les étiquettes C et D. C'est mieux que la moyenne nationale (D-E) mais en deçà des objectifs 2050 et neutralité carbone, plutôt centrés sur des étiquettes A et B. La deuxième phase du projet aura ainsi pour objet de scénariser la rénovation de ce parc et de ces différentes typologies, pour atteindre progressivement les objectifs 2050.

Quentin HERBET indique qu'un travail de diagnostic a été réalisé pour identifier les émissions de gaz à effet de serre de PCH et de ses activités, et donc leur impact sur le climat. Trois périmètres ont été distingués à cette fin : le fonctionnement (activités de bureau) représente 1 % du bilan carbone total, le parc social locatif 64 % de l'empreinte carbone et les prestataires (l'ensemble des activités effectuées pour le compte de PCH par des prestataires) 35 %, dont la majorité sont des activités de travaux. L'ensemble de ces postes produit une empreinte carbone qui s'élève à 53 700 tonnes de CO₂, soit 12 000 allers-retours Paris-New York et 4 500 fois l'empreinte carbone annuelle moyenne d'un Français.

En termes de leviers sur le parc bâti, il s'agira de rénovation de l'enveloppe, de sortie du chauffage gaz et de massification des éco-gestes pour les habitants. Sur le fonctionnement, les leviers sont les modes alternatifs pour la mobilité des salariés (qui représente 34 % des émissions). Pour les prestataires, des actions de réduction liées au fait de favoriser certains éco-critères dans la commande (véhicules, choix des matériaux, etc.) ont été définies. L'empreinte carbone représente environ une tonne de CO₂ par logement et par an en tenant compte uniquement de l'énergie. Des points forts sont d'ores et déjà saillants, notamment les consommations énergétiques du siège, qui sont relativement faibles, le parc locatif raccordé au réseau de chaleur, qui affiche donc une bonne empreinte carbone, ou encore des salariés conscients de l'impact de leur métier et des leviers à disposition pour en limiter l'ampleur. Concernant la facture énergétique, il existe un enjeu économique à la limiter. En l'absence d'action, la facture énergétique pourrait augmenter significativement dans les prochaines années, jusqu'à 1 100 euros par logement. Les déplacements domicile-travail ont également été listés parmi les points d'amélioration.

Ghislain BOURG indique qu'en ce qui concerne le diagnostic humain, les experts sont allés à la rencontre de différentes parties prenantes, à la fois des acteurs de PCH (directeurs, administrateurs), des représentants des locataires (membres du conseil de concertation locative), des prestataires et des partenaires de PCH (élus locaux, acteurs partenaires, financiers ou experts sur le domaine ou les territoires). Ces entretiens ont permis de tirer plusieurs enseignements. D'abord, PCH est identifié comme un acteur légitime et nécessaire face aux enjeux de transition écologique et solidaire. Il dispose d'un parc particulièrement performant en termes d'énergie, au niveau du raccordement au réseau de chaleur urbain ou s'agissant des importants efforts de rénovation déjà consentis. En interne, plusieurs actions sont initiées par plusieurs services de PCH, et certaines bonnes pratiques restent à généraliser, comme des actions de sensibilisation menées auprès des habitants. L'atelier conduit avec les salariés démontre que ceux-ci sont sensibles et motivés pour agir, s'ils en ont les moyens. Une enquête menée auprès des salariés lors de la semaine du développement durable conforte ce constat. Par ailleurs, les acteurs locaux sont mobilisés dans la même direction et tous en faveur des enjeux de transition écologique et solidaire. Les élus de Plaine Commune sont particulièrement moteurs sur ce sujet, et souhaitent faire de la transition un enjeu important du territoire. Le territoire bénéficie également d'un réseau d'acteurs très dynamiques. Certains prestataires sont déjà engagés dans des démarches de transition, et seraient prêts à modifier leurs pratiques si des conditions dans les marchés qui les lient à Plaine Commune les

amenaient à le faire. S'agissant des représentants des locataires, rencontrés via le conseil de concertation locative, ils sont également sensibles et mobilisables, dans certaines conditions. Différentes pistes d'action sont tirées de ces constats, mais aussi des freins et des limites, avec lesquels il s'agira de composer. Les pistes d'action sont de trois niveaux. Les pistes internes à PCH concernent par exemple la création de dynamiques collectives entre les services (transversalité, meilleure circulation de l'information), l'optimisation des déplacements voire la promotion de non-déplacement et la meilleure gestion des déchets. S'agissant de la maîtrise d'ouvrage, la question se pose plutôt en termes de politique d'achat responsable, sur les enjeux de solidarité et d'environnement. Enfin, il s'agit d'actions de proximité avec les locataires, pour travailler sur la gestion des déchets, le verdissement des espaces communs et une meilleure gestion de l'énergie. En termes de limites, la stratégie globale de Plaine Commune reste à écrire sur ces enjeux de transition écologique et solidaire, et le plan Ambition Environnement a précisément vocation à participer à la construction de cette stratégie. Des contraintes d'ordre financier et technique se posent en outre, les moyens de chaque structure étant forcément limités. Ceci appellerait à prioriser les actions en fonction de leur faisabilité. Enfin, comme dans beaucoup de projets relevant de l'intérêt commun, il existe une difficulté à mobiliser les acteurs, à la fois parce que ces enjeux sont parfois difficilement appropriés et parce qu'il est délicat de maintenir la mobilisation dans la durée.

S'agissant enfin de la co-construction du plan d'action, qui constituera la seconde phase du projet, elle s'articulera autour de trois grandes étapes. D'abord, Auxilia et Pouget accompagneront PCH et ses partenaires à construire une vision collective d'un futur souhaitable pour PCH. Ceci passera par des temps de partage sur le diagnostic, pour permettre à chacun d'exprimer ses ressentis, ses aspirations, et faire émerger un projet commun. Cette base permettra de s'interroger plus précisément sur la stratégie, c'est-à-dire les orientations et priorités pour Plaine Commune Habitat. Des temps de rencontre seront ainsi organisés, visant à articuler les envies et la capacité à faire de l'office. Le but sera donc d'ancrer ces objectifs dans la réalité du terrain et de définir des niveaux d'attendus. Enfin, le dernier temps concernera le passage à l'action. Le but sera d'identifier et de prioriser les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés. Du point de vue de la participation des administrateurs à l'élaboration de ce plan, ceux-ci pourront participer à un ou plusieurs ateliers visant à approfondir les différents effets leviers présentés ce jour et à identifier des perspectives à mettre en œuvre. Les administrateurs seront ensuite conviés à des étapes de validation des grands principes du plan Ambition Environnement.

Adrien DELACROIX ouvre la discussion sur la démarche, qui vise à faire participer les administrateurs qui le souhaiteraient ainsi que toute personne qui souhaiterait s'y engager, notamment les élus en charge de ces questions et les maires. Un certain nombre d'élus ont déjà été auditionnés, notamment Laurent Monnet et Philippe Monge, sur la partie écologie urbaine ou nature en ville.

Christian TRIGORY indique que la présentation a été proposée lors d'un CCL, où il a fait part de quelques remarques. Concernant PCH, il a demandé de longue date l'installation de panneaux solaires lors des réhabilitations, ce qui est difficile à mettre en place. Il a également invité à réfléchir à l'installation d'éclairage par système solaire dans les passages publics. Un essai a été réalisé sur une cité de La Courneuve. L'utilisation du recyclage de l'eau est également une option envisageable. S'agissant des panneaux solaires, leur utilisation peut permettre des économies en termes d'utilisation de l'électricité. Les compteurs Linky font aujourd'hui apparaître une augmentation. Par ailleurs, certaines cités n'offrent aucune place de stationnement électrique.

Le rapport fait part de quelques recommandations méthodologiques. Il serait utile d'inclure l'utilisation par certains salariés de véhicules de fonction, alors qu'ils pourraient utiliser un vélo, pour parcourir de courtes distances. Si les locataires doivent effectuer des efforts, les salariés n'en sont pas dispensés.

Adrien DELACROIX confirme que le plan Ambition Environnement doit mobiliser l'ensemble des acteurs, salariés mais aussi locataires. La démarche engagée est également liée à celles engagées par le territoire de Plaine Commune. S'agissant de l'éclairage public, il est généralement à la charge de l'EPT. Ces réflexions en matière de transition énergétique sont en cours, s'agissant par exemple du développement des espaces végétalisés et des bornes électriques sur l'espace public. Ce matin, les maires de Plaine Commune ont discuté d'un dispositif commun de bornes sur l'espace public, afin de favoriser le développement des véhicules électriques.

Mamoudou DIARRA signale qu'ils ont constamment émis des alertes sur l'installation de bornes électriques dans le cadre des nouveaux logements construits. Aucun projet neuf n'en a inclus. S'agissant de la sensibilisation des salariés, il arrive que les loges restent allumées toute la journée, ce qui a des répercussions sur les charges des locataires. Lorsque des programmes de réhabilitation ont été conduits sur certains sites équipés de solariums, l'utilisation des panneaux solaires a été évoquée en vue de réaliser des gains d'énergie. Or, un projet a été mis en concurrence de l'autre, plutôt que de privilégier une mise en commun. Enfin, pour de nombreux projets, les habitants ne sont associés qu'a posteriori. Dernièrement, sur le dépôt des encombrants, aucune concertation n'a eu lieu et il a été décidé d'utiliser un espace public. Il serait donc souhaitable d'écouter les habitants. Les bornes électriques représentent quant à elle un sujet très important. La population du territoire est très impactée par l'arrivée de la ZFE, et la plupart des habitants n'ont pas les moyens d'acquérir des véhicules de 30 000 euros. Il s'agit d'un véritable sujet, puisque les personnes doivent payer à la fois le stationnement, le chargement du véhicule et assurer son remplacement.

Jean-Marc BOURQUIN s'enquiert des diagnostics thermiques. Il ignore sur quel périmètre ces diagnostics sont élaborés (par cité ou par îlot), mais il serait utile de disposer d'une cartographie indiquant les niveaux thermiques de l'ensemble du patrimoine de l'Office.

Mme la Sous-Préfète constate que ces discussions sont très riches et montrent combien l'ensemble des membres du Conseil d'administration ont à cœur de faire avancer ces questions environnementales, ce dont il faut se réjouir.

Elle souhaite quant à elle évoquer la question des locaux pour vélos dans le parc de Plaine Commune Habitat. Elle est en effet très engagée pour la pratique du vélo, le territoire de Plaine Commune Habitat étant suffisamment restreint pour le traverser facilement en vélo d'un bout à l'autre, même si, sur certains axes, cela demeure dangereux. Cette pratique doit toutefois être encouragée, car il s'agit d'un élément très important pour la mobilité, l'autonomie et la sécurité des femmes, en particulier. En effet, même dans des espaces urbains dangereux et peu agréables à fréquenter, la circulation à vélo est facilitante et constitue un élément d'égalité et d'émancipation important. Toutefois, pour circuler à vélo, il faut pouvoir garer son vélo, ce qui est souvent très compliqué dans les logements sociaux. Il n'y aura donc pas de solution tant que les logements ne seront pas dotés de parcs à vélos sécurisés, accessibles en pied d'immeuble. Ce point est très important. Or le plan ambition environnement présenté, s'il ne semble pas contraire à cette orientation, ne contient pas de point particulier sur ce sujet. Si Plaine Commune Habitat ne montre pas l'exemple, cet objectif sera difficile à atteindre. Certes, ces aménagements sont coûteux et nécessitent de l'espace. Ils sont difficiles à sécuriser, mais si Plaine Commune Habitat parvient à les mettre en place, une impulsion au développement du vélo sera donnée, dans la lignée du travail mené par le territoire avec le département, les communes et le soutien financier de l'Etat sur l'aménagement de pistes cyclables.

19h45 : Départ Stéphane PEU

Départ de Daniel GOLDBERG qui donne pouvoir à Katy BONTINCK

Adrien DELACROIX rappelle qu'il s'agit à présent d'établir un diagnostic, en vue de traiter les sujets qui auraient été définis et de suivre un plan d'action. Comme Président de Plaine

Commune Habitat et usager du vélo, il souscrit à l'intervention de Madame la Sous-Préfète. Effectivement, un besoin particulier se fait jour et la proposition d'emplacements sécurisés constitue un levier fort pour développer la pratique du vélo. En tant que bailleur, Plaine Commune Habitat a un rôle fort à jouer à ce titre. Cela sera donc pris en compte dans les mois et les années à venir. Plaine Commune renforcera également ses règles en matière d'urbanisme, afin de développer le vélo. Les nouvelles constructions comprendront davantage de locaux vélos et d'arceaux, dans les espaces privés, mais également sur l'espace public.

Mamoudou DIARRA constate que les constructions se développent abondamment aujourd'hui, alors que la place des espaces verts au pied des immeubles est insuffisamment prise en compte, au profit du béton. Il s'enquiert des aménagements prévus par le plan environnement à ce titre.

Par ailleurs, l'eau représente aujourd'hui un coût certain pour les habitants. Chaque année, le prix de l'eau augmente et les locataires rencontrent souvent de grandes difficultés pour payer leurs factures d'eau. Une récupération des eaux usées et des eaux de pluie pour le nettoyage des parties communes et des locaux poubelles pourrait ainsi permettre de réaliser des économies. Aujourd'hui, les dépenses d'eau pour le nettoyage des communs peuvent ainsi s'élever à 15 000 ou 30 000 euros. Il conviendrait donc de se pencher sur ce sujet.

Adrien DELACROIX explique que le plan ambition environnement a vocation à être collectif. Il s'agit en l'occurrence au cours de la présente séance de Conseil d'administration de partager un diagnostic. Les échanges déjà tenus en CCL relatifs à la consommation, à sa maîtrise, seront intégrés à la réflexion, en vue de mener des actions découlant du diagnostic.

Sébastien LONGIN constate que les nombreuses interpellations, les questionnements, les points d'attention exprimés par les différents intervenants permettront, dans le cadre des ateliers à venir, d'utiliser ces différents effets levier. Pour revenir sur les interrogations de Monsieur BOURQUIN, effectivement, dans les semaines à venir, des éléments plus précis pourront être partagés avec l'ensemble des administrateurs qui le souhaitent, notamment les diagnostics énergétiques et thermiques. Sébastien LONGIN rejoint en outre les interventions de Messieurs TRIGORY et DIARRA. Plaine Commune Habitat a pour ambition d'agir sur l'enveloppe thermique des bâtiments, sans jouer uniquement sur les consommations et les pratiques de consommations des personnes qui vivent dans ces logements. Le diagnostic établi servira de base de connaissances commune et permettra d'étudier les éléments qui devront être étudiés en interne chez Plaine Commune Habitat. Monsieur TRIGORY faisait ainsi référence aux déplacements des salariés, aux consommations énergétiques, au photovoltaïque, soit autant de sujets constituant effectivement des enjeux importants. C'est en effet maintenant que la réflexion commune permettra au sein du Conseil d'administration, après les différents ateliers qui seront proposés, d'adopter le plan ambition environnement. Madame la Sous-Préfète a mis en avant la nécessité de développer le vélo et la complexité associée à ce projet. Effectivement, de nombreuses questions sont complexes, mais la mise en place d'ateliers communs permettra de fixer un niveau d'ambitions visant les objectifs 2050 tout en étant compatible avec ces complexités.

Adrien DELACROIX remarque que l'objectif consistait, à ce stade de la démarche, à établir un diagnostic, avec l'ensemble des partenaires (locataires, agents, prestataires, élus du territoire et villes), et de le partager en vue d'engager les phases suivantes. Il nous reste désormais à entrer dans la phase d'élaboration avec toutes les personnes volontaires, en concertation avec les représentants de locataires également, dans le cadre du CCL, et avec l'objectif de l'arrêter d'ici la fin de l'année. Même si les conditions sanitaires pourront indéniablement représenter un frein dans la méthode, il tient à ce que les choses avancent pour pouvoir en saisir à nouveau le Conseil d'administration avant la fin de l'année.

Les administrateurs prennent acte de la présentation du Plan ambition environnement.

- ⇒ **Stratégie de tranquillité résidentielle & Sécurité au sein de Plaine Commune Habitat et Approbation de la Convention relative à la Sécurité et à la prévention de la Délinquance et de la Radicalisation dans le Logement Social en Seine-Saint-Denis**

I. LA STRATEGIE DE TRANQUILLITE RESIDENTIELLE ET SECURITE

Au cours des dernières années, la question de la sécurité dans le logement social a connu de profondes évolutions et les bailleurs sociaux sont confrontés à la gestion de situations de plus en plus complexes sur leur patrimoine. Depuis une dizaine d'années l'USH a lancé une véritable réflexion dans ce domaine à travers notamment la mise en place d'un réseau national des référents sécurité qui a permis, en lien avec les institutions régaliennes que sont la justice et la police, de clarifier le champ des compétences des organismes hlm et de leurs obligations en matière de tranquillité –sécurité.

Contexte historique et institutionnel

La sécurité est un droit fondamental dont l'Etat est le garant. En effet, c'est l'Etat qui détient le monopole de la force. Et c'est progressivement que la sécurité est devenue l'affaire de tous.

A la fin des « trente glorieuses » (1945-1976) l'insécurité et le sentiment d'insécurité se développent. En 1982, « la commission des maires sur la sécurité » présidée par le député-maire d'Epinau, Gilbert Bonnemaison, à la demande du premier ministre suite aux premières violences urbaines survenues dans le quartier des Minguettes à Vénissieux, prône une politique équilibrée entre répression, prévention et solidarité. Sont notamment instaurés des Conseils communaux de prévention de la délinquance (CCPD) avec un bilan mitigé.

En 1988, le gouvernement décide de la centralisation et de l'intégration de la prévention de la délinquance dans la politique de la ville (création de la délégation interministérielle à la ville - DIV).

A partir de 1995, l'Etat décide de mettre en place une politique globale de *coproduction de la sécurité* avec les acteurs locaux, dans le cadre de la Loi d'orientation et de programmation relative à la sécurité (Lops), et la création des Conseils locaux de sécurité (CLS), puis en 2002 les Conseils locaux de sécurité et de prévention de la délinquance (CLSPD) présidés par les maires et qui visent à être l'instance locale fédératrice de cette coproduction.

La prévention situationnelle est fortement encouragée notamment par le développement d'un mécanisme de co-financement étatique de la vidéoprotection urbaine via le Fonds interministériel de prévention de la délinquance (FIPD).

Enfin, la Loi d'orientation et de programmation pour la performance de la sécurité intérieure (LOPPSI 2) est venue renforcer en mars 2011 ce cofinancement et inciter les bailleurs sociaux à se doter de dispositif de vidéoprotection.

Face à l'évolution de ces politiques publiques de sécurité et de prévention et cette volonté de coproduire la sécurité, le monde HLM a progressivement dégagé avec l'Etat la doctrine selon laquelle les bailleurs sociaux sont « **acteurs de la tranquillité résidentielle** » (garants de la jouissance paisible du logement, obligations de gardiennage, de surveillance, d'équipements de leurs immeubles en dispositifs de sûreté : système de contrôle d'accès...) et sont « **partenaires de la sécurité publique** ».

Cette doctrine admise par tous montre clairement que le bailleur n'a pas de compétence d'ordre public. Il agit sur un registre privé et contractuel pour assurer la maîtrise des lieux en sollicitant, en cas de besoins, les autorités régaliennes.

Dans le cadre de cette doctrine, les bailleurs sociaux disposent d'une boîte à outils (autorisation permanente d'accès au parc hlm, vidéoprotection et traitement des images, demande d'intervention de la police en cas d'occupation des parties communes, en cas de dégradations et de squats, création –interne ou externe- d'une structure dont l'objet est d'exercer une activité de sûreté liée aux obligations de surveillance et de gardiennage (ex : Groupement parisien interbailleurs de surveillance – GPIS-), statut de protection judiciaire renforcé pour le personnel de proximité, assermentation, ...

Force est de constater que les enjeux liés à la sécurité se sont progressivement imposés aux bailleurs et sont désormais des problématiques majeures et des attentes premières des locataires. Plaine Commune Habitat est confronté au même titre que les autres bailleurs à ces phénomènes avec une prégnance particulière compte-tenu de son territoire d'implantation, encore renforcée sur quelques sites très spécifiques où se déploie le trafic de stupéfiants.

TRANQUILLITE – SECURITE : UNE IMPLICATION FORTE ET ANCIENNE POUR PCH

Genèse de la tranquillité-sécurité à l'Office

Le partenariat de l'Office avec la police nationale s'est construit initialement à compter de 2007 du fait d'une succession de squats notamment sur la cité du Franc Moisin.

Progressivement, l'Office a également été confronté à un phénomène grandissant d'occupation des parties communes avec trafic de stupéfiants dans un certain nombre de ses immeubles, avec sur certains sites, des phénomènes allant jusqu'à l'entrave à l'accès et à la libre circulation des résidents et visiteurs.

Pour lutter contre ces problématiques d'insécurité, l'Office s'est doté, fin 2010, d'une Mission Sécurité, pilotée par un référent sécurité avec pour objectifs de :

- Mettre fin au phénomène de squats de logements en renforçant les process interne (protection des logements, vérification quotidienne des logements vacants, ...) et en définissant un modus operandi validé par la police nationale pour intervenir dans le temps de la flagrance
- Créer un partenariat resserré et confiant avec la police afin de traiter les points de « trafic » et mettre fin aux faits d'entrave sur certains de nos halls
- Développement et gestion d'un dispositif de vidéoprotection
- Faciliter le dépôt de plainte des agents en cas d'agression (voire les accompagner)
- Création d'un observatoire des faits constatés (incivilités et délictueux) à partir de fiches de signalement remontées par la proximité
- Mission de conseil, d'aide à la décision et d'expertise technique (prévention situationnelle, ...).

L'office a ainsi été un des premiers offices sequano-dionysiens à se doter d'un service idoine et est de longue date mobilisé par l'USH dans le cadre des groupes de réflexion et du réseau des référents sécurité.

Un bilan certain mais qui nécessite une relecture globale

Le partenariat Police

Son organisation est fondée sur un partenariat fort et resserré avec les commissariats du district avec un élément central : le référent sécurité de l'Office. Il s'agit d'un lien constant avec les référents bailleurs au sein de chaque commissariat, pour échanger sur les signalements émanant de la proximité et/ ou du chargé du suivi de la vidéoprotection et de l'ambiance « terrain » afin de Co-construire des actions visant à mettre fin aux faits d'insécurité constatés.

Le principe mutuellement arrêté est de pouvoir *faire remonter les signalements sans mettre en risque la proximité*. Cela relève d'un équilibre complexe, parfois délicat à trouver. Le maintien d'une présence opérationnelle de grande proximité étant un enjeu essentiel pour tous (habitants et ensemble des acteurs publics)

Les modalités du partenariat

Ce partenariat a permis de déployer les modalités suivantes :

- Mise en place d'un modus operandi en cas de constatation d'un squat dans un logement (procédure idoine) : constat de la flagrance (- de 48 h) - dépôt de plainte - intervention policière pour évacuation du squat. (Notre mode opératoire est efficace et transmis à l'Aorif et présenté à plusieurs reprises à l'USH)
- Prise de rdv pour dépôt de plainte des salariés en cas d'agression (mais s'agissant du commissariat de Saint Denis le créneau réservé est entre 12 h et 14h, sauf urgence et intervention du référent)
- Prise en charge de tous les points de trafics de stupéfiants sur nos sites par la police (intervention de plusieurs services policiers)
- Intervention de la police à la demande
- Mise en place d'interventions policières d'envergure régulièrement (reprise de locaux communs – « grande lessive » : enlèvement de véhicules ventouse ou épave etc.)
- Diagnostic de prévention situationnelle (partenariat avec la DTSP : dernier exemple en date sur Neruda)

- Mise à disposition de logements (surveillance) en moyenne une douzaine de logements par an entre 2017 et 2020 sur Saint Denis)- de badges accès halls ou tout autre moyen logistique

Des limites constatées

Ce partenariat et ses modalités ont été sources de progrès incontestable pour l'Office mais force est de constater que son efficacité est progressivement devenue source de ré interrogation pour les différents acteurs.

C'est le cas du Commissariat de Saint Denis (70 % du patrimoine) qui pointe un manque croissant de densité et d'efficacité dans la collaboration : nombre jugé insatisfaisant de mise à disposition de logements de surveillance (surtout sur deux sites : Franc Moisin et Cosmonautes), constat d'une insuffisance de remontées d'informations envers la police, interrogations récurrentes sur le positionnement de gardiens dont la non-collaboration active est parfois lue comme de la complaisance vis-à-vis du trafic qu'ils subissent au quotidien, ...

*D'autre part, l'Office n'hésite pas à demander au juge de proximité la résiliation du bail pour trouble de jouissance lorsqu'un locataire ou enfant de locataire a été condamné dans une affaire de trafic de stupéfiants situé dans l'immeuble ou aux abords immédiats. Cependant, ces procédures nécessitent un temps long (obtenir une condamnation au pénal) cela nécessite l'obtention d'un jugement pénal devenu définitif et que le juge civil consente à reconnaître la particulière gravité du trouble de jouissance. (Sur les dix dernières années nous avons obtenu **une dizaine d'expulsions**)*

Il convient ici de rappeler que nous avons été le premier bailleur à obtenir un jugement de résiliation de bail en première instance devenu définitif fin 2012 pour manquement à l'obligation de jouissance paisible de son logement par un locataire du fait des troubles liés au trafic de stupéfiants (cité Péri)

C'est aussi le cas des équipes de proximité de l'Office qui ne peuvent que constater que, malgré les interventions des différents partenaires, les points de trafics de stupéfiants se maintiennent générant de l'insatisfaction et de l'insécurité pour les résidents.

De là, se développe un sentiment que les signalements restent vains, que la situation n'évoluera pas, et que les résidents comme les équipes restent bien seuls face à ces problèmes majeurs. Cet immobilisme ou impuissance apparents sont d'ailleurs contrebalancés lorsque la police met en œuvre des patrouilles récurrentes sur un site, voire décide de « saturer » un site en multipliant les actions d'envergure et visibles.

Enfin, le service Tranquillité s'est progressivement concentré sur le traitement des faits constatés de délinquance qui nécessitent des actions régaliennes.

La mission première d'accompagnement permanent des équipes et d'interface de confiance entre elles et les forces de Police s'en est trouvée grandement dégradée, générant par là même des effets d'incompréhensions et d'inefficacité.

Régénérer notre stratégie sécurité et nos modalités d'interventions et d'organisation

Les bases du partenariat avec la police restent anciennes et solides et seront des atouts précieux pour apporter les évolutions qui apparaissent aujourd'hui nécessaires, compte-tenu des limites constatées et des enjeux très prégnants sur le territoire.

En effet, au vu de l'ampleur des enjeux à venir (CSU, nouvelles orientations GIP Médiation nocturne, GIP Stains etc.) et de la problématique de sécurité sur l'ensemble du patrimoine de l'Office, il apparaît indispensable de redéfinir notre stratégie de tranquillité résidentielle pour permettre à l'Office de mieux agir dans tous les registres du préventif au curatif et de dépasser la seule logique de gestion de crise.

REFLEXION ET PERSPECTIVES D'AMELIORATION : PROPOSITION D'UNE NOUVELLE STRATEGIE DE TRANQUILLITE RESIDENTIELLE ET DE SECURITE

Cette réflexion passe par l'élaboration d'un plan de tranquillité résidentielle promu par la gouvernance autour des thématiques suivantes :

- Le traitement opérationnel des regroupements et nuisance liées
- Le Règlement intérieur, les incivilités et la gestion des conflits inter-locataires

- Le renforcement de la Vidéoprotection
- Les véhicules épaves et ventouse

1. Le traitement opérationnel des regroupements et nuisance liées

Notre patrimoine comporte des sites où s'installent des regroupements d'individus (locataires ou non) dans les parties communes et qui génèrent par leur comportement des troubles de jouissance (incivilités, dégradations de biens, nuisances sonores : principale source d'inquiétude des locataires et qui alimente le sentiment d'insécurité) et qui, s'ils ne sont pas rapidement pris en charge, peut-être un terreau de délinquance plus dure.

Pour ces occupations des parties communes, l'enjeu est simple à énoncer : **il faut pouvoir se doter d'une capacité de présence et d'intervention en soirée pour agir auprès des contrevenants en vue de faire cesser le trouble.** Ce doit être le rôle des polices nationales et municipales (pénalisation des regroupements dans les halls) mais leurs capacités et priorités interventions ne permettent une prise en charge adéquate. La perspective serait donc de compléter les interventions régaliennes par une capacité d'intervention centrée sur la tranquillité résidentielle et le respect du Règlement intérieur.

Le **déploiement d'un dispositif type « PRESENCE »** (présence-environnement-sécurité-nettoyage) : reposerait sur l'intervention de « **rondiers** » et sur des ajustements du niveau de prestations (nettoyage) pour les sites où les désordres sont manifestes et quotidiens.

L'**intervention de rondiers** a vocation à se déployer pour le contrôle des résidences inscrites dans un périmètre défini et pour intervenir auprès des contrevenants (constatés ou signalés par des locataires) et, si besoin, de solliciter les services régaliens pour le cas où le résultat n'est pas atteint. Ces agents ont une fonction de vigilance, de rappel des règles et d'affirmation d'une présence d'autorité, mais pas de médiation limitée à la négociation.

Ce type d'organisation pourrait être pensée en interne / régie via le déploiement d'une équipe de rondiers salariés.

Mais l'intérêt de tous est plutôt de se tourner vers des solutions partenariales, en interbailleurs et en articulation étroite avec les Villes (qui peuvent également mobiliser d'autres opérateurs intéressés : gestionnaires de parkings, ...). C'est notamment le cas à Saint-Denis où la Ville étudie, en lien avec PCH, l'opportunité / faisabilité d'un dispositif spécifique sur la base des initiatives existantes (Paris, Toulouse, ...).

Ce type de **dispositif partenarial de présence d'autorité** repose généralement sur une **cartographie** et une hiérarchisation des sites (ceux qui nécessitent une présence journalière, ceux qui nécessitent des passages plus espacés, ceux qui ne nécessitent que des interventions ponctuelles).

Dans tous les cas, pour les sites qui sont confrontés à une **occupation « dure »** liée à un trafic de stupéfiants très organisé, la réponse ne peut être que régalienne avec un vrai travail « curatif » policier pour mettre fin au trafic. Au mieux des opérations conjointes peuvent être envisagées.

Il conviendra également d'interroger le partenariat avec la police nationale notamment en confrontant **nos cartographies** afin qu'au-delà des situations de trafics de stupéfiants et d'autres faits délictuels on puisse réfléchir à des actions permettant de résoudre des incivilités qui ne constituent pas forcément pour la police des priorités mais qui engendrent un sentiment d'insécurité ou qui troublent la jouissance paisible de nos locataires.

L'**Aorif** a proposé un classement des halls des immeubles des bailleurs sociaux en annexes de la convention relative à la sécurité et à la prévention de la délinquance dans le logement social dans le 93 qui donne les chiffres suivants pour notre Office :

Niveau 1 : sites tranquilles, incidents passagers	Niveau 2 : sites présentant des situations d'infractions mineures récurrentes/d'attroupements ponctuels	Niveau 3 : sites présentant des situations d'infractions graves	Niveau 4 : sites présentant des situations d'infractions très graves	TOTAL
450	332	136	129	1047

Soit 25 % des adresses du patrimoine qui sont marquées par une activité délinquante réelle

2. Le Règlement intérieur, les incivilités et la gestion des conflits inter-locataires

Le contrôle du respect du règlement intérieur d'un immeuble relève en premier ressort et historiquement du **rôle du gardien, « patron de son site »**. Il doit engager le premier niveau de traitement de l'incivilité et signaler ces faits au Responsable de secteur qui prend le relai en cas d'échec de l'intervention du gardien. Ceci étant, force est de constater que ces principes d'action simples sont devenus un enjeu important sur lequel les bailleurs, dont PCH, pèchent en efficacité.

Il conviendrait donc aujourd'hui de rouvrir ce chantier avec une ambition et une volonté renforcées. Si les procédures et guide interne de traitement sont bien à disposition, il convient de relancer une mobilisation forte des services et d'assurer les conditions de la réussite sur les points essentiels de fragilités constatées : le volontarisme des équipes à s'engager sur un champ qui est pré-conflictuel (nature de la relation locataires, mise en difficulté des équipes, ...) et le formalisme assez lourd qu'il convient de déployer en articulation avec des procédures juridiques compliquées.

Sur ce champ, les services devront réinterroger leur organisation en reposant les principes d'intervention de l'ensemble de la chaîne d'organisation et en identifiant les soutiens nécessaires. Un relai central qui puisse analyser la situation lorsqu'elle persiste et agir, en coproduction avec les services de proximité apparaît une perspective à poursuivre.

L'identification de profils aux compétences très spécialisées pourrait également être utilement mobilisée pour renforcer le traitement des conflits inter-locataires lorsque ceux-ci concernent notamment plusieurs locataires d'une même cage d'escalier.

3. Le renforcement de la vidéoprotection : un enjeu fort du plan « parking »

Nous avons actuellement **33 parkings équipés** d'un dispositif de vidéoprotection. (une grande majorité de ceux-ci, a bénéficié d'un financement FIPD)

A la demande de son Président, l'office a récemment élaboré un **plan pluriannuel d'investissement relatif à l'installation de la vidéoprotection passive** pour augmenter de 50% notre taux d'équipement en 5 ans.

Dès 2021, PCH va investir **168 000 €** pour équiper **quatre** de ses parkings situés dans le périmètre de la **ZSP** pour lesquels nous avons sollicité un financement au titre du FIPDR à hauteur de 50 % (cf. décision du Bureau du 11 février 2021) et un cinquième parking hors ZSP.

Le budget prévisionnel de l'année 2021 est d'un montant de **500 K €** comprenant outre les travaux d'investissement relatifs au dispositif vidéo, les travaux d'aménagement et de remise en état desdits parkings. (Cf. en annexe tableau relatif au plan pluriannuel d'équipement des parkings et coût du report des images)

Ce plan prévoit aussi de proposer aux villes dotées d'un centre de supervision urbain (**CSU**), **un partage du flux d'images entre PCH et les polices municipales**. L'enjeu est de pouvoir disposer d'un relais de traitement actif et en temps réel des flux vidéos en cas de situations particulières (réurrences des vols ou dégradations, occupations non maîtrisées, ...). La réglementation pose des limites juridiques à cette interconnexion qui devra donc faire l'objet de conventions spécifiques intégrant tant les enjeux de sécurisation que de ceux liés au respect des libertés individuelles. Enfin, les raccordements actifs

devront être systématiquement étudiés à l'aune des configurations technologiques précises qui pourraient, le cas échéant, représenter des freins objectifs (y compris financiers).

C'est le cas pour la ville de Saint Denis qui active son CSU en principe dans le courant de la seconde quinzaine d'avril 2021 et être gérée par la Police Municipale. Une fois cette étape passée, les différents dispositifs de report des images (conventions, types de reports, lieux concernés,...) devront être mis en œuvre avec le responsable technique du CSU qui pilotera l'ensemble de cette procédure.

Plus particulièrement la convention de report d'images devra être rédigée de manière conjointe et approuvée par la DTSP afin de ne pas enfreindre les lois relatives au RGPD ou la CNIL par exemple.

L'équipement des premiers parkings en vidéoprotection (2009-2011) a permis d'améliorer le taux d'occupation des en le portant en moyenne à 80 %

Ceci étant, du fait notamment d'un dispositif « passif » et des dégradations de caméras et de véhicules de nos locataires, qui malgré les plaintes déposées la plupart du temps classées sans suite, une grande partie de ces parkings ont vu le taux d'occupation chuter. *(Plus d'une vingtaine de plaintes déposées par des locataires entre 2016 et 2020)*

En outre, entre 2016 et 2020, les dégradations volontaires de nos dispositifs de vidéoprotection ont coûté 276 000 €

Il est également proposé d'intégrer au cahier des charges de toutes les nouvelles constructions l'équipement des immeubles avec des « attentes » vidéo dans les halls permettant de déployer un système de caméras facilement et à moindre frais dès lors que la situation le rend pertinent. Enfin, les sites les plus complexes en termes de sécurité pourront faire l'objet d'une analyse partagée avec les services spécialisés de la Police Nationale pour prendre en compte les enjeux de déploiement, sur sites existants, de dispositif de vidéoprotection.

4. La gestion des véhicules épaves et ventouse : un autre enjeu du plan «Parking »

La gestion des véhicules épaves et ventouse est une problématique prégnante chez les bailleurs du territoire. Ils sont en effet confrontés de façon structurelle à la présence de véhicules à l'état d'épave ou en cours d'épavisation ou de véhicule « ventouse », que ce soit dans leur parkings en ouvrage ou sur les places de stationnement en aérien, et ce malgré l'installation de la vidéoprotection.

Ce phénomène récurrent contribue à donner une image d'insécurité dans les parkings comme sur l'ensemble des espaces extérieurs et, plus globalement, dans les quartiers.

Le process actuel mis en place au sein de l'Office doit être renforcé et contrôlé afin de s'assurer:

- Que les signalements sont bien effectués en temps réel par la proximité
- Du suivi et du traitement des signalements, avec la Police pour le stationnement relevant de son champ d'intervention (espaces aériens), avec le prestataire mobilisé par PCH pour les autres (parkings en ouvrage).

L'un des leviers d'amélioration réside incontestablement dans l'intensité et les modalités d'articulation avec les forces de police.

L'autre enjeu fondamental est le choix du prestataire offrant des garanties d'efficacité qui est essentiel (notamment dans son rapport opérationnel de qualité avec les forces de police pour fluidifier le process d'identification du propriétaire et d'autorisation de l'enlèvement).

Un plan d'action sera donc mis en œuvre à court terme en vue :

- D'augmenter l'efficacité d'intervention des services (enjeux organisationnels et outils dédiés)
- De relancer un marché épaviste prenant mieux en compte ces enjeux d'efficacité avec un nouveau prestataire dès septembre 2021

LES CONDITIONS DE LA REUSSITE

Le renfort de notre capacité d'intervention doit nous interroger sur des pistes d'**évolutions organisationnelles** au sein de l'Office permettant de mieux **répondre au volontarisme à déployer** sur ces enjeux (cumul de projets d'envergure sur les différents volets) et plus à même de **renforcer la relation de confiance réciproque** (gage de réussite) à garantir entre les différents acteurs : Police / acteurs de la proximité / villes.

Il semble en effet pertinent de passer un nouveau cap via la perspective de **création d'une véritable Direction de la tranquillité résidentielle et de la sécurité** qui pourrait :

- Alimenter en continue la stratégie sécurité définie par le CA
- Garantir la mise en œuvre des plans d'actions
- Assurer une articulation étroite et constante avec les partenaires (Police, Ville, ...)
- Accompagner et soutenir en permanence les équipes de proximité
- Développer les outils nécessaires à son activité (recueil d'information, outils cartographique, signalement et gestion des épaves, ...)

Viser la création d'une telle direction nécessite de repenser l'organisation en termes de ressources humaines pour étoffer notre capacité d'intervention : en complément d'un cadre de haut niveau en pilotage de la direction, il pourrait y avoir opportunité à s'adjoindre les services de (2) chargés de tranquillité résidentielle qui assureraient, par secteurs géographiques, la mise en œuvre opérationnelle des actions de tranquillité résidentielle (dimension « présence »), d'appui aux équipes, de coproduction du respect du Règlement intérieur, d'intervention ciblée sur les conflits inter-locataires, ... Les missions opérationnelles liées à la vidéoprotection pourraient également être confirmées voire amplifiées.

Dans le cadre de cette évolution il conviendra d'étudier la faisabilité et les modalités d'assermentation des chargés de tranquillité résidentielle (régime *général des gardes particuliers assermentés fixé par les articles 29 et 29-1 du code de procédure pénale*), voire d'autres postes existants (responsables de secteurs, ...). L'assermentation envisagée pourrait en effet renforcer la légitimité tant envers les locataires que la police nationale (et conférer des niveaux de protection juridique plus importants pour les personnels eux-mêmes). La question de l'assermentation de tout ou partie des gardiens, qui ne semble pas aujourd'hui pertinente au regard des enjeux de l'Office pourrait cependant faire l'objet d'une analyse actualisée en lien avec les expériences récentes portées par d'autres bailleurs (Hauts-de-France, Paris, ...).

Conclusion

- **Une forte mobilisation interne sur les questions de sécurité : un des enjeux prioritaires de la gouvernance :**
 - ❖ **Réaffirmer le partenariat Police-PCH** : à la fois sur la protection des agents et sur les situations de trafics de stupéfiants en apportant *une réponse judiciaire permettant de mettre fin aux troubles de jouissance graves*
 - ❖ **A travers les signalements** (*remontées d'informations du personnel de proximité*)
- **Renforcer la Tranquillité résidentielle**
 - ❖ Une capacité à développer de la présence d'intervention en soirée pour faire cesser les troubles (piste d'un outil interbailleurs à privilégier)
 - ❖ Accompagner la proximité sur le respect du règlement intérieur des immeubles et les incivilités
 - ❖ Renforcer la vidéoprotection sur le patrimoine de l'Office notamment dans nos parkings et arrêter les modalités de conventionnement avec les villes dotées d'un CSU pour le report d'images à travers un plan pluriannuel d'investissement et en améliorant le processus de traitement de l'enlèvement des véhicules épaves ou ventouse.

II. APPROBATION DE LA CONVENTION AORIF/PREFECTURE/PARQUET, RELATIVE A LA SECURITE ET PREVENTION DE LA DELINQUANCE ET DE LA RADICALISATION EN SEINE SAINT DENIS

Cette convention signée le 7 juillet 2020 entre le Préfet, la Procureure de la République près le Tribunal judiciaire de Bobigny et les délégués départementaux de l'AORIF (*Association Régionale Him Ile-de-France*,

membre du mouvement national l'Union sociale pour l'habitat (USH).est le fruit d'un travail mené tout au long de l'année 2019 entre les bailleurs du territoire à travers l'AORIF, l'Etat et la Justice.

Elle s'inscrit dans la continuité de la doctrine établie depuis quelques années selon laquelle les bailleurs sociaux participent à la coproduction de la sécurité en leur qualité d'acteurs de la tranquillité résidentielle.

Ladite convention permet de formaliser les engagements des signataires dans le cadre de la stratégie de l'Etat visant notamment à améliorer les conditions d'exercice des forces de l'ordre.

L'idée est de formaliser des partenariats locaux et renforcer la confiance entre la Police et les citoyens.

Cette convention a pour but :

De favoriser les réponses concertées aux problématiques de sécurité et en matière de prévention de la délinquance et de la radicalisation dans le parc social au niveau départemental au sein notamment des CLSPDR.

Une prise en compte améliorée des enjeux de de sécurité et de prévention notamment dans la gestion et l'entretien du patrimoine des bailleurs sociaux

Les deux outils importants mis en place par la convention sont :

- ❖ **création de groupes « Bailleurs sociaux » au sein des CLSPDR** présidés par les Maires : avec pour mission essentielle de définir une stratégie territoriale de sécurité et de prévention pour le parc social de chaque commune (recenser les problématiques de sécurité communes aux bailleurs et rechercher des solutions tant en matière de tranquillité résidentielle que de sécurité publique)
- ❖ **création d'un outil partagé de classement du patrimoine** des bailleurs par niveaux de dangerosité (permettant notamment au Parquet et à la police nationale de définir des priorités dans leurs interventions)

Cette convention définit également les modalités du partenariat police- bailleurs comme :

- autorisations annuelle permanentes données aux forces de police de pénétrer dans les parties communes des immeubles des bailleurs
- donner les moyens à la police pour faciliter l'entrée dans les lieux (badges, codes etc.)
- mettre des moyens à la disposition de la police pour faciliter les enquêtes
- assurer la protection des personnels des bailleurs notamment le personnel de proximité
- retenir systématiquement au moment des dépôts de plainte des agents des bailleurs, la circonstance aggravante d'exercice par lesdits agents d'une mission de service public
- dans le cadre du traitement des troubles de jouissance : possibilité d'inviter la police à participer aux convocations des locataires auteurs de troubles de jouissance pour leur rappeler les règles de droit
- communication aux bailleurs par la police des résultats de leurs patrouilles et contrôles dans les parties communes des immeubles des bailleurs sociaux en cas d'occupations abusives des parties communes
- une procédure d'accompagnement en matière de sécurité des travaux d'entretien et des chantiers des bailleurs

Adrien DELACROIX observe que les questions de sécurité et de tranquillité font partie des orientations prioritaires qu'il a souhaité donner à l'Office depuis son élection. Il a donc demandé à la Direction générale de travailler à une stratégie globale permettant de renforcer l'action en la matière, en partant d'un diagnostic, avec des points d'amélioration et d'évolution sur ces sujets. Ceux-ci ne sont pas nouveaux pour l'Office et le travail déjà engagé par les précédents Conseils d'administration doit être salué à ce titre. Depuis 2010, l'Office est ainsi doté d'une mission de sécurité, pilotée par un référent sécurité, et fait donc

partie des bailleurs qui prennent cette thématique en compte. Plaine Commune Habitat a été l'un des premiers offices du département à se doter d'un service spécialisé et est donc mobilisé pleinement sur ces questions de longue date, y compris au niveau national en participant à des groupes de réflexion pilotés par l'USH.

Il rappelle qu'il s'agit d'une démarche partenariale, avec différents acteurs mobilisés, qui doivent tous aller dans le même sens, en vue d'enregistrer des résultats concrets. Plaine Commune Habitat doit donc accompagner les besoins de la police nationale, notamment en matière de remontée d'informations, de mise à disposition de logements ou de transfert de flux vidéo. L'Office doit aussi répondre aux besoins de la justice, en menant notamment à leur terme les procédures d'expulsion, pour les personnes utilisant leur logement pour y faire du trafic ou commettant des agressions sur les agents. Plaine Commune Habitat mettra ses flux vidéo à disposition des villes dotées de CSU et salue celles qui interviennent en complément des actions de la police nationale, avec leurs polices municipales, parfois en soirée ou lors des opérations d'enlèvement de véhicules épaves ou ventouses dans les parkings. A ce titre, ce partenariat est utile, ainsi que l'engagement des villes et des maires.

Mamoudou DIARRA aurait souhaité avoir connaissance d'un bilan des médiations. Par le passé, il a fait appel à cette médiation, suite à des troubles de voisinage, sans résultat cependant. Bien souvent, ces médiations n'aboutissent pas. Par ailleurs, il faudrait préciser si les règlements intérieurs du parking et de l'immeuble sont inclus dans ce document. Il faudrait en outre faire preuve d'exemplarité, lorsque les personnels s'adressent aux locataires, qui, dans certains cas, ne sont pas les seuls coupables. Enfin, les troubles constatés à Péri -Carnot-Fontaine durent depuis plusieurs années, alors que des caméras sont installées sur d'autres secteurs. Cette situation pose la question de la priorisation. Les habitants de Péri-Carnot-Fontaine attendent en effet la tranquillité résidentielle depuis des années, alors que c'est le 104, Péri, à proximité de La Romainville qui a été favorisé pour l'installation de matériels de vidéoprotection. De même, les habitants de la Place du Caquet subissent du trafic depuis plusieurs années, de même que les secteurs Neruda, Dourdin, Picasso, où les parties communes sont squattées. Face à ces problèmes de nuisance, les locataires se plaignent aux gardiens, mais il est dangereux de mettre les gardiens en première ligne. En effet, les forces de l'ordre ne sont guère présentes sur les sites, à l'exception de certains sites particuliers. Sur certaines zones de Saint-Denis, des prostituées sont venues s'installer, ainsi que de la vente à la sauvette. Lorsque les locataires essaient de débloquer ces situations, ils se heurtent à des murs et ce sont souvent les grands frères et les associations de quartier qui doivent ramener la tranquillité. Le bailleur n'est en effet guère présent sur site. Dans certains sites, les cages d'escalier sont propres et le prestataire effectue son travail correctement, mais ces espaces sont squattés rapidement. Or, lorsque ces situations sont signalées, personne n'intervient. Certains sites ont également été visités avec des directeurs, sans qu'aucun compte rendu n'ait été rédigé. Les gardiens ont alors effectué des signalements à leurs responsables et des courriers ont été envoyés, mais les parties communes continuent d'être squattées. Rien n'a été fait pour endiguer ces problèmes.

Il faut donc apporter des réponses concrètes à ces situations et créer des postes sur le terrain, plutôt que des postes de directeurs, en nombre déjà bien suffisant au sein de Plaine Commune Habitat.

Adrien DELACROIX remercie Monsieur Diarra pour son intervention. Effectivement, la Direction de l'Office est consciente des problèmes sur son patrimoine et, plus largement, sur son territoire. Elle entend prendre en compte ces problèmes de sécurité et de tranquillité résidentielle, en lien avec ses responsabilités de bailleur. Par le passé, des actions ont déjà été engagées à ce titre et devraient être renforcées, par exemple sur les parkings. Il est ainsi prévu d'augmenter les capacités de sécurisation des parkings, notamment par la vidéoprotection ou les process d'intervention des partenaires que sont la police et les fourrières.

Nathalie VORALEK souhaitait revenir sur l'intervention de Monsieur Diarra, au titre d'administratrice de Plaine Commune Habitat et d'adjointe à la sécurité à la ville de Saint-Denis. L'enjeu de la sécurité est primordial pour la municipalité et plusieurs diagnostics ont été établis à ce titre, sans grande surprise. Plaine Commune Habitat est largement sensibilisé sur cette question et tout à fait conscient de nombreux problèmes sur la ville comme sur son patrimoine (deal, occupation, conflits de voisinage, etc.) Face à ces problèmes, le dispositif tel qu'il était conçu n'était plus adapté. C'est pour cette raison qu'il a été refondu et qu'un autre dispositif est en cours de réflexion, afin de répondre de façon plus pertinente à ces problématiques de sécurité. Le CSU décidé par la Ville est en outre actuellement en phase de test et devrait ouvrir dans les prochaines semaines. Un déploiement de caméras a été décidé et les images filmées pourraient être déportées sur le CSU. Si un tel dispositif a été décidé, c'est bien qu'il est prévu de répondre le plus rapidement possible aux problématiques rencontrées. Un continuum de sécurité sera assuré entre le CSU, la police nationale, la police municipale et le dispositif qui remplacera le GIP.

Il faut toutefois avoir conscience que ces problèmes sont enkystés depuis plusieurs années. Il faudra donc beaucoup de temps pour commencer à constater des améliorations.

Enfin, les gardiens se trouvaient face à de telles situations qu'il n'était plus envisageable qu'ils soient seuls face aux enjeux d'insécurité. Pour autant, les gardiens sont les personnels de Plaine Commune Habitat présents sur site. Ils connaissent donc parfaitement leur site et les problématiques associées, qu'ils doivent faire remonter le plus rapidement possible, aux bons interlocuteurs. Il serait dès lors salubre de renforcer le service sécurité au sein de l'Office, afin d'améliorer la coordination, l'information avec les services de la police nationale, le service de supervision vidéo, la police municipale et le dispositif qui sera bientôt mis en place. Les réflexions sont en cours pour en définir les modalités exactes.

Adrien DELACROIX estime que, s'agissant des aspects de médiation entre locataires, Jean-François LEONTE ou le Directeur général pourront apporter des précisions. L'Office souhaite travailler en lien avec l'ensemble des villes et des maires sur ces sujets. Il doit remplir ses obligations en tant que bailleur et souhaite s'engager dans une relation partenariale, avec l'ensemble des maires.

Jean- Marc BOURQUIN souhaiterait faire une déclaration sur ce dossier. Il est radicalement en opposition avec ce rapport, qui constitue une réécriture déformée de l'histoire des quartiers populaires. Il y est notamment indiqué « à la fin des Trente Glorieuses, l'insécurité et le sentiment d'insécurité se développent », sans davantage d'explications. Cette chose semble aller de soi, comme un phénomène naturel qui ne se discute pas et qui n'a pas de cause. Pourtant, la simple référence à la fin des Trente Glorieuses aurait pu laisser penser que le développement du chômage de masse et la précarisation des emplois qui se sont développés à sa suite, ainsi que le développement des inégalités et des discriminations ont peut-être un rapport avec la situation évoquée. On pourrait penser naïvement que, pour résoudre les difficultés, on en recherche les causes, mais, manifestement, cela n'intéresse pas, puisque celles-ci ne sont jamais évoquées par la suite et n'interviennent jamais dans les décisions prises.

Deuxièmement, il est considéré que la politique sécuritaire de l'Etat et des bailleurs démarre « aux premières violences urbaines survenues dans le quartier des Minguettes à l'été 1981 ». L'été des Minguettes est une révolte sociale des jeunes de ce quartier, qui se sont levés contre l'avenir qui leur était proposé, fait de chômage, d'exclusion, de racisme. Cela a été le déclenchement de grandes mobilisations de la jeunesse, les grandes Marches qui ont traversé toute la France, de 1982, 1983, 1984, avec la revendication de l'acquisition de la citoyenneté, du droit de vote, de l'égalité des droits, puis le phénomène Touche pas à mon pote de SOS Racisme, etc.

Les causes de ce soulèvement, les revendications mises en avant ont-elles eu des réponses satisfaisantes ? La réponse est globalement : non. Bien au contraire, elles se sont aggravées. Il

faut rappeler les deux mois de grève dans les établissements scolaires, collèges et lycées du 93 en 1998n des élèves, des enseignants, des parents d'élèves, grève qui avait abouti à un rattrapage des moyens éducatifs sur ce département malheureusement reperdu depuis. Les révoltes de 2005, qui se sont déroulées dans la plupart des banlieues, en ont témoigné de façon spectaculaire ensuite. Aujourd'hui même, le taux de chômage, le niveau des revenus, l'accroissement des inégalités et la relégation urbaine (école, santé, logement, formation, emploi, discrimination) sont toujours bien là, qui font des ravages sociaux auxquels il n'est répondu qu'à la marge.

La crise sanitaire les met en évidence et les aggrave brutalement. En Seine-Saint-Denis, on meurt plus qu'ailleurs en France du covid-19. Cette réalité n'existe pas dans votre rapport. Seule subsiste la vision sécuritaire, qui tire un trait d'égalité entre révolte de la jeunesse, violence urbaine, délinquance et, pourquoi pas, terrorisme, et qui prétend faire l'impasse sur les questions sociales. Des dizaines d'années d'exclusion, de relégation, de précarité salariale, ont favorisé l'économie parallèle et les trafics en tout genre. La résolution de ces problèmes est évidemment plus compliquée aujourd'hui, mais s'il y a une chose qui est sûre, c'est que s'en remettre à la police pour cela est voué à l'échec. Il n'y a pas de raccourci possible et la dispersion de la pauvreté n'y changera rien.

Par ailleurs, la toute-puissance de la police génère son lot de violences, de bavures qui peuvent être meurtrières, de contrôles au faciès, de racisme, dont les habitants des quartiers ont souvent fait les frais.

Les pouvoirs publics renoncent délibérément à apporter des réponses aux questions de fond qui se posent et privilégient les réponses autoritaires. Ils revoient les aides sociales à la baisse, les subventions aux associations sont remises en cause, la protection sociale proposée dans les mairies, les écoles, les quartiers, est exsangue. Tout ce qui favorisait le lien social est réduit à peau de chagrin. Les politiques gouvernementales fragilisent le logement social et visent au contraire, avec l'aide de l'ANRU, à casser les quartiers populaires, à disperser la pauvreté et ses revendications, pour les rendre invisibles, à favoriser les politiques de peuplement, par l'introduction du marché dans des espaces auquel il n'avait pas accès, par la priorité donnée à l'accession à la propriété privée.

Il est fait le choix d'amplifier l'intégration des bailleurs sociaux dans cette politique de plus en plus sécuritaire, alors même qu'est tiré un constat d'échec des politiques précédentes, qui allaient pourtant dans le même sens. On ne peut accepter ce saut qualitatif proposé aujourd'hui : une nouvelle police, la transformation du rôle des gardiens et la généralisation de la vidéosurveillance.

De toutes ces mesures est celle qui pourrait modifier le rôle des gardiens. Il n'y a pas grand-chose dans le rapport à ce sujet, mais, dans la convention préfet-procureur-bailleurs, qui est soumise au vote, la perspective est claire. Le rôle du gardien est au centre des conceptions du logement social. Ici, il devient le patron de son site, c'est-à-dire le représentant du préfet et du procureur, le chef de la police, celui qui exerce au plus près le contrôle social. Cela renvoie à une vision policière du logement social, qui fait des locataires des suspects en puissance, qui doivent être sous surveillance et sous tutelle.

Tout ceci ne peut qu'aggraver la distance qui existe entre les locataires et le bailleur. Cette vision s'oppose totalement à la nôtre, qui fait du gardien le lien entre le bailleur, la cheville ouvrière du fonctionnement collectif du logement social, et des locataires, des citoyens conscients qui ont besoin d'un service public assurant le logement pour lequel ils acceptent de payer un loyer et les charges. Le gardien travaille pour les locataires, il ne doit pas être confisqué par la puissance publique. Plutôt que d'imposer une police supplémentaire, il faudrait demander aux habitants, aux associations qui, du matin au soir, maintiennent le lien social, protègent les plus fragiles de la précarité, ce dont ils ont besoin : des moyens et de la considération.

La crise sanitaire a mis en lumière de formidables élans de solidarité dans nos quartiers. C'est en encourageant cette solidarité et en respectant le droit des locataires et l'accès égal aux droits pour toutes et tous que la sécurité reviendra.

Il votera contre ce rapport et la convention qui l'accompagne.

20h39 : Départ d'Azzedine TAIBI

Paulette GODIMUS constate que, sur ce rapport, rien ne mentionne la mécanique sauvage présente sur toutes les cités et créant des nuisances sonores, de la saleté, etc.

Adrien DELACROIX répond que ce point entre dans les orientations de l'Office en matière de maîtrise et de sécurisation des parkings, en espaces publics, en extérieur ou dans les espaces privés (parkings souterrains). Il s'agit ainsi bien d'une priorité que de prendre en compte ce phénomène.

Christian TRIGORY indique que ce rapport suscite plusieurs interrogations. Il y est notamment fait état de 25 % des adresses du patrimoine marquées par une activité délinquante réelle. Il aurait été intéressant d'avoir connaissance de ces adresses.

Il aurait également été intéressant d'avoir connaissance d'un bilan du règlement intérieur de 2009, sur lequel les administrateurs représentants des locataires de l'époque, notamment Françoise Roblin et lui-même ont travaillé. Le rapport fait en effet référence à ce règlement intérieur, alors que celui-ci n'est pas appliqué. Il stipule que c'est le gardien qui est le patron de son site, alors que le gardien n'a aucun moyen pour faire appliquer les règles.

Le bailleur semble axer ses efforts sur les parkings souterrains, mais les nuisances sonores concernent également d'autres espaces, notamment les parties communes. Or la police nationale n'intervient jamais sur les tapages nocturnes et faire appliquer des amendes, qui peuvent être dissuasives. Les locataires rencontrent en effet chaque semaine des problèmes de nuisance, de la part de jeunes désœuvrés, sans emploi ni perspectives. Plaine Commune Habitat a mis en place un dispositif de médiateurs, qui sont cependant restés particulièrement discrets dans les cités où la médiation aurait pourtant été utile.

Certes, des problèmes sont constatés dans les parkings souterrains, mais, aujourd'hui, les nuisances les plus importantes ont trait aux halls d'immeubles. La Direction de Plaine Commune Habitat est alertée sur ce problème depuis de nombreuses années, de même qu'elle l'a été sur les phénomènes de prostitution, de drogue, de sous-location des logements, sans qu'aucune mesure ne soit prise. Aujourd'hui, Christian TRIGORY demeure très sceptique quant à cette convention, qu'il n'approuvera pas. En effet, la Direction n'est déjà pas capable aujourd'hui de faire appliquer le règlement intérieur. Il est donc à craindre qu'elle ne puisse pas faire appliquer cette convention.

20h47 : Départ de Nadia GIUNTA

Jacques BEHAR salue le travail qui a été mené, pour prendre à bras le corps cette question difficile de la tranquillité. Il s'agit néanmoins d'une question essentielle, pour les locataires, qui ont droit à la jouissance tranquille de leurs appartements, ainsi que pour les nouveaux locataires, très inquiets à ce sujet. Jacques BEHAR votera en faveur de ce rapport, même s'il n'est pas parfait et n'a pas l'ambition de s'attaquer à toutes les causes des difficultés. Nombre de ces causes sont en effet sociales et dépassent la responsabilité de Plaine Commune Habitat. Il faut également souligner que ces problèmes ne sont pas toujours mis sur la table de tous les bailleurs, mais sont plus souvent mis sous la table. Il faut donc remercier la présidence de ne pas les occulter, ce qui constitue un pas dans la bonne direction.

20h49 : Départ de Stéphane LAURENCEAU

Adrien DELACROIX précise que le vote portera sur la convention partenariale.

Michel LANGLOIS remarque que ce débat est difficile et complexe. La tranquillité est un droit de tous les citoyens. Les actions concourant à la tranquillité doivent être multiformes : prise en compte de la situation individuelle et collective, police, réponse sociale, etc. Ces situations sont enkystées depuis plusieurs années et il faut agir, car la tranquillité de demain ne se fera pas en un jour. Il votera en faveur de cette convention, même si elle est imparfaite, car il faut tout faire pour conserver le vivre ensemble et l'améliorer, en allant au-delà des invectives.

Claude MOREAU constate que ce plan constitue un vaste programme, sur un problème complexe. Il convient de veiller à ce que les agents travaillant en proximité puissent continuer à effectuer leur travail de signalement sans risques pour eux. Ensuite, pour les cas difficiles, des recours à la force publique pourraient s'avérer nécessaires. Il faudra toutefois rester vigilant à ne pas sombrer dans le sécuritaire, ce qui n'aurait aucun sens.

La partie du rapport relative à la vidéosurveillance peut laisser sceptique. En effet, la vidéosurveillance peut éloigner la proximité, sans pour autant empêcher que des délits soient commis. Il ne s'agit donc pas d'une solution de prévention efficace. Peut-être vaudrait-il mieux sensibiliser les locataires sur ces questions. Quand un hall est dégradé, par exemple avec des tags, il convient d'agir, car les incivilités en amènent d'autres.

Mamoudou DIARRA demande si le règlement intérieur dont il est question dans le rapport inclut celui qui a trait aux parkings.

Adrien DELACROIX observe qu'il est beaucoup demandé aux organismes HLM et que ces demandes vont parfois au-delà des compétences des offices publics. Ceux-ci sont en effet largement mobilisés sur les questions de sécurité, car les liens avec les territoires sont plus forts que sur d'autres organismes. Plaine Commune Habitat ne se dérobe pas et envisage la situation avec lucidité, sans occulter les problèmes. Il s'agit donc de s'engager sur ces sujets. La manière dont les offices publics peuvent faire respecter leur règlement intérieur se pose cependant. Tous les organismes HLM sont confrontés à cette difficulté et ne disposent pas des moyens leur permettant de faire respecter ces règlements intérieurs. Lorsqu'il est question de donner un rôle particulier au gardien, il ne s'agit pas pour autant d'en faire un auxiliaire de police, mais de simplement rappeler que le rappel au règlement intérieur a toujours fait partie du rôle du gardien. Ensuite, des prestataires accompagnent l'Office dans son rôle de médiation entre locataires. Un nouveau prestataire vient d'ailleurs d'être sollicité à ce titre et des échanges pourront porter à ce propos au sein du CCL, le but étant que chacun travaille dans son domaine de compétences.

Le discours de Jean- Marc BOURQUIN a largement dépassé le périmètre du Conseil d'administration de l'Office. Néanmoins, il est possible de partager avec lui le fait que la délinquance puisse être considérée comme un fait social. Les faits de délinquance se constatent en présence de pauvreté et de chômage, mais il n'est pas envisageable de justifier, par des phénomènes collectifs ou sociaux des délits individuels. Toutes les procédures d'expulsion seront donc engagées dès lors que ceux qui sont complices ou acteurs de trafics condamnés par la justice. Pour autant, les agents et les gardiens ne sont pas transformés en auxiliaires de police. Ceux-ci sont mobilisés sur ce sujet de préoccupation et l'Office se dote d'outils en propres pour intervenir. En effet, les représentants de locataires remarquent qu'il est difficile de faire valoir le règlement intérieur.

En ce qui concerne les nuisances liées aux regroupements, l'objectif est de travailler sur ce sujet, sur lequel les polices nationale et municipale peuvent intervenir, même si leurs effectifs sont parfois insuffisants.

La convention montre que Plaine Commune Habitat s'appuie sur l'ensemble des acteurs, la police nationale, la justice, les villes et leurs services de prévention et de police municipale,

dans le cadre d'un travail partenarial. Tel est l'objet de cette convention soumise au vote du Conseil d'administration.

Mamoudou DIARRA demande si des créations de postes sont prévues.

Adrien DELACROIX répond de que des réflexions seront menées sur la base de ces orientations avec les représentants des salariés, afin que l'Office renforce ses capacités d'intervention, avec par exemple la création d'une Direction de la Sécurité et de la Tranquillité. Toutefois, tel n'est pas l'objet du présent vote, qui porte sur la convention partenariale portée par l'AORIF.

Après mise aux voix, les membres du Conseil d'administration, à la majorité des présents et représentés, approuvent la convention relative à la Sécurité et à la prévention de la Délinquance et de la Radicalisation dans le Logement Social en Seine-Saint-Denis signée le 7 juillet 2020 et autorisent le Directeur Général de signer pour le compte de Plaine Commune Habitat la convention susvisée.

*Abstentions : Monsieur Moreau, Monsieur Trigory et Madame Godimus
Votes contre : Monsieur Diarra et Monsieur Bourquin).*

⇒ **Approbation de la convention de moyens réglementée avec la CAPS**

Dans le but de favoriser les parcours locatifs et compte tenu des liens historiques qui unissent l'Office et la Coopérative d'accès sociale à la propriété, un partenariat étroit a été mis en place qui revêt 2 notamment aspects.

Le 1^{er} concerne le bail commercial qui permet ainsi d'avoir sur un même site la coopérative et l'Office.

Le second aspect porte sur la convention de moyens généraux qui fixe les conditions de la coopération via la réalisation par l'Office de prestations de services au profit de la CAPS.

La précédente convention de moyens généraux validée par le Conseil d'administration en avril 2016 doit être reconduite et faire l'objet d'une actualisation.

Ces prestations concernent notamment les domaines suivants :

- Prestations d'assistance et d'accompagnement au titre des systèmes d'information, de la téléphonie et des équipements informatiques ;
- Prestations d'accompagnement pour les actions de communication de la CAPS ;
- Mise à disposition d'un ou plusieurs véhicules de service ;
- Mise à disposition de salles de réunion ;
- Mise à disposition d'espaces communs de restauration pour le personnel de la CAPS ;
- Prestations d'affranchissement et de reprographie.

Le projet de convention joint reste assis sur le même fondement d'un refacturation à l'euro / l'euro : la CAPS rembourse PCH des prestations listées sur la base de leurs coûts réels sans qu'il puisse en résulter pour PCH aucune perte ni aucun profit.

La présente convention relève du régime des « conventions réglementées » (articles L. 423-10 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) dont le champ d'application couvre notamment toute convention conclue entre l'organisme et une personne morale dans laquelle un de ses dirigeants, un de ses salariés, un de ses administrateurs exerce des fonctions d'administrateur, de membre du conseil de surveillance ou de dirigeant.

Adrien DELACROIX explique que cette convention régule les mises à disposition et les échanges avec la coopérative HLM du territoire, dont Plaine Commune Habitat est un

acteur essentiel. Cette coopérative est hébergée par l'Office dans ses bureaux et met certains de ses outils et personnels à disposition. En l'occurrence, la convention acte ces échanges.

Il semble que le bilan de la CAPS ne soit pas habituellement présenté au sein du Conseil d'administration, mais une telle présentation ne serait pas inutile, une fois par an. Le Directeur général de la CAPS pourrait ainsi être invité une fois par an, pour présenter l'activité de la coopérative dont Plaine Commune Habitat est actionnaire.

Mamoudou DIARRA rappelle que, lors du Conseil d'administration précédent, la mise en sommeil de la CAPS a été évoquée.

Adrien DELACROIX explique que la mise en sommeil évoquée par M. Diarra ne concerne pas la CAPS qui est, au contraire, dans une perspective de développement.

Après mise aux voix, les membres du Conseil d'administration, à l'unanimité des présents et représentés, autorisent le directeur général à signer la convention de moyens généraux avec la CAPS.

⇒ **Actualisation du contrat de travail du Directeur Général de l'OPH Plaine Commune Habitat**

Monsieur Sébastien LONGIN a pris ses fonctions de Directeur général de Plaine Commune Habitat en date du 12 mars 2012, à la suite d'une délibération du Conseil d'administration en date du 15 février 2012.

Depuis lors, le contrat de travail de Monsieur Sébastien LONGIN n'a jamais fait l'objet d'évolutions ayant conduit à la rédaction d'avenants, notamment pour ce qui concerne la détermination de sa rémunération et de ses accessoires.

Rémunération

La rémunération du Directeur général d'un Office public de l'habitat est plafonnée pour sa partie forfaitaire, selon un calcul fonction du nombre de logements locatifs gérés par l'office en qualité de propriétaire ou pour le compte de tiers, et par référence au chiffre du 31 décembre de l'année N-1.

En 2012, à l'occasion du recrutement du Directeur général, le calcul du plafond de la rémunération avait été effectué de la manière suivante, suivant l'encadrement posé par l'article R. 421-20 du CCH :

Au 31 décembre 2011, Plaine Commune Habitat gérait 17 180 logements.

Règle de calcul : $94.950€ + (0,67 \times 17.180) = 106.460,60€$ bruts.

Depuis 2012, la rémunération de Monsieur Sébastien LONGIN est donc constituée d'une part forfaitaire annuelle arrêtée à 106.460,60 € bruts (cent-six-mille-quatre-cent-soixante euros et soixante centimes).

Or il n'avait pas été tenu compte, pour la rédaction du contrat, de l'augmentation de plafond de 1.2 % pourtant intervenue en 2010 par référence à l'augmentation des dirigeants des entreprises publiques.

Au-delà de cet enjeu de rectification, se pose la question de l'actualisation du calcul au vu de l'évolution du patrimoine de l'Office. En effet, en 2021, au vu de l'augmentation significative du patrimoine intervenue ces dernières années, le plafond se calcule de la manière suivante :

Au 31 décembre 2020, Plaine Commune Habitat gère 19 579 logements.

Règle de calcul à appliquer en 2020 : $94\,950\text{€} + (0,67 \times 19\,579) + 1,2\% = 109\,364,75\text{€}$ bruts (cent-neuf-mille-trois-cent-soixante-quatre euros et soixante-quinze centimes).

Il est donc proposé au Conseil d'administration, dans la limite de ce plafond, de fixer la part forfaitaire de rémunération de Monsieur Sébastien LONGIN à 109 364,75 euros bruts, payés sur douze mois.

C'est le sens du premier article de l'avenant dont il est proposé au Conseil d'administration d'autoriser la signature.

Protection sociale

L'article R. 421-20 du CCH prévoit que « *la rémunération annuelle brute du Directeur général est exclusive de tous avantages annexes en espèces ou en nature autres que ceux mentionnés à l'article*

R. 421-20-1 ». Ces avantages sont les suivants :

- prise en charge des cotisations patronales à des régimes collectifs de prévoyance et de retraite complémentaire prévus par un accord collectif conclu au sein de l'OPH pour le Directeur général qui n'a pas la qualité de fonctionnaire ;
- intéressement des salariés à l'entreprise en vertu d'un accord conclu au sein de l'OPH en application des articles L. 3311-1 et suivants du Code du travail ;
- disposition d'un véhicule de fonction (si l'OPH gère plus de 5 000 logements locatifs) ;
- remboursement sur justificatifs des frais dans le cadre des déplacements et activités liés aux fonctions.

Rédigé en 2009, l'article R. 421-20 du CCH ne tient pas compte de ce que, en 2011, il a été prévu par décret n° 2011-1474 du 8 novembre 2011 *relatif à la participation des collectivités territoriales et de leurs établissements publics au financement de la protection sociale complémentaire de leurs agents* la possibilité de faire bénéficier fonctionnaires et contractuels de droit public d'une participation au financement de la protection sociale.

Ainsi, Monsieur Sébastien LONGIN, fonctionnaire en détachement sur un contrat de droit public, doit pouvoir désormais bénéficier de la participation de l'OPH aux régimes de protection sociale complémentaire dans les mêmes conditions que les personnels fonctionnaires de Plaine Commune Habitat.

C'est le sens de la rectification apportée par le deuxième article de l'avenant dont il est proposé au Conseil d'administration d'autoriser la signature.

Honorariat

Les alinéas 2 et suivants de l'article 7 du contrat actuel sont obsolètes en tant que le dispositif de l'honorariat qui y est prévu n'est pas applicable. Il est donc proposé de les supprimer pour lever toute ambiguïté.

Adrien DELACROIX précise qu'il ne s'agit pas en l'occurrence d'une augmentation, mais d'une rectification, couplée à une simple actualisation de la rémunération. L'avenant a été rédigé par un cabinet d'avocat, par ailleurs chargé par la Fédération des Offices de

produire chaque année le guide juridique du statut des directeurs généraux des Offices publics. Le contrat de travail du Directeur général comportait des erreurs, notamment matérielles, qui n'avaient pas été rectifiées et ne le seront pas de façon rétroactive. Il est également pris acte d'une actualisation de la rémunération du Directeur général, au vu de l'évolution du parc. Conformément au Code de la construction et de l'habitat, la rémunération des directeurs généraux est fonction du patrimoine de chaque organisme. Cette rémunération est en effet statutaire et il fait remarquer qu'elle ne comporte pas de rémunération complémentaire, qui pourrait s'élever à 15 % : ce qui n'est pas demandé par le Directeur général bien que ce soit prévu par les textes. Le coefficient mis en œuvre pour calculer la rémunération des directeurs généraux n'a pas été mis à jour depuis 11 ans. Il est demandé au Conseil d'administration d'adopter ce rapport, pour actualiser la rémunération du Directeur général au regard du patrimoine de l'Office et la mettre en conformité par rapport à la réglementation.

Christian TRIGORY estime qu'il est indécent de voter sur un tel sujet en période de crise. Certains locataires connaissent de grandes difficultés et Christian TRIGORY annonce qu'il votera en défaveur de cette actualisation du contrat de travail.

Adrien DELACROIX précise que la rémunération proposée correspond au montant réglementaire pour un Directeur général, au regard de la taille de l'Office. De plus, il ne semble pas anormal que cette rémunération soit réévaluée après neuf ans, pour un agent sous statut public ou sous statut privé.

Jean-Marc BOURQUIN entend que le niveau de salaire prévu est statutaire, mais semble très élevé par rapport aux situations que connaissent nombre de locataires en difficulté. Il propose que ce salaire soit considéré comme une unité de mesure pour les projets mis en œuvre par l'Office ou les sommes réclamées aux locataires. En l'occurrence, les niveaux de salaires ne peuvent que choquer la majorité des locataires du parc.

Adrien DELACROIX ne souhaite pas créer de polémique sur ce sujet et rappelle qu'il s'agit en l'occurrence de simplement respecter les dispositions réglementaires.

Mamoudou DIARRA observe que, plus le patrimoine de l'Office est amené à s'agrandir, plus le salaire du Directeur général augmentera.

Adrien DELACROIX confirme que le Directeur général est légitime à demander l'actualisation de sa rémunération au regard de cette évolution, ce qu'il n'a pas été fait jusqu'à présent, malgré un patrimoine ayant beaucoup augmenté depuis neuf ans. Cette rémunération d'un Directeur général d'une entreprise de 430 salariés reste d'ailleurs très inférieure à celles que l'on pourrait constater dans le secteur privé.

Après mise aux voix, les membres du Conseil d'administration, à l'unanimité des présents et représentés, approuvent l'actualisation des conditions de rémunération et d'emploi du Directeur Général dans le respect des dispositions statutaires. Ils autorisent le Président à signer l'avenant joint en annexe qui prendra effet le 1^{er} avril 2021.

**Votes contre : Madame Godimus, Monsieur Diarra, Monsieur Trigory,
Ne prend pas part au vote : Monsieur Bourquin**

Christian TRIGORY aurait souhaité disposer d'une réponse à la question qu'il a posée par écrit.

Adrien DELACROIX confirme qu'une réponse sera apportée à cette question.

Christian TRIGORY aurait souhaité que cette réponse figure sur le présent PV de ce Conseil d'administration.

