

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

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

BUREAU
Séance du 21 octobre 2021

PROCES-VERBAL

L'An deux mille vingt et un, le vingt et un octobre à 11 heures 15 précises,

Le Bureau de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT COMMUNAUTAIRE DE PLAINE COMMUNE, dûment convoqué, s'est réuni au Siège de l'Office, sous la présidence de

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

Etaient présents :

Corinne CADAYS-DELHOME, Mamoudou DIARRA, Laurent RUSSIER

Etaient excusés :

Hervé BORIE,

Oriane FILHOL qui a donné pouvoir à Adrien DELACROIX

Christian PERNOT qui a donné pouvoir à Corinne CADAYS-DELHOME

Participait à la séance :

Jean-François LEONTE, Directeur des Politiques locatives et Sociales

Assistaient à la séance :

Tangi LE ROUX, Directeur du département des Ressources

Sonia OULDAMMAR, Directrice du Développement et renouvellement urbain

Olivier ROUGIER, Directeur de Cabinet

Secrétaire de Séance :

Marine THOIREY, Secrétaire Générale

La séance est ouverte par Adrien DELACROIX à 11h15 après avoir constaté que le Bureau a bien été convoqué dans les délais légaux et que le quorum est atteint.

➤ **Approbation du procès-verbal du Bureau du 14 septembre 2021**

Mamoudou DIARRA demande que soit mentionnée l'heure de son arrivée et qu'il n'a pas pris part au vote avant son arrivée.

Il est précisé à Monsieur DIARRA que son heure d'arrivée 9h57 est notifiée sur le procès-verbal.

Adrien DELACROIX demande confirmation à M. DIARRA que cela lui convient.

Après mise aux voix, le procès-verbal du bureau du 14 septembre 2021 est approuvé à l'unanimité des présents et représentés

➤ **Actualisation du plan de financement de l'opération de Réhabilitation de la cité Prairie de Romaincourt à Stains dans le cadre de l'appel à projet FEDER REACT EU**

La région Ile de France a lancé dans le cadre de son programme opérationnel régional FEDER-FSE, un appel à projets territorialisé financé par le FEDER (Fonds européen de développement régional) dans le cadre de l'initiative de l'Union européenne de soutien à la relance, en réaction à la pandémie de COVID-19 (REACT-EU) pour la période 2020 – 2022.

L'axe prioritaire n° 13 (« Favoriser la réparation des dommages à la suite de la crise engendrée par la pandémie de COVID-19 et préparer une reprise écologique, numérique et résiliente de l'économie ») est ciblé par cet appel à projet.

Cet appel à projets porte sur deux thématiques distinctes :

- OS n° 26 : soutien à la rénovation thermique (réduction de la précarité énergétique par la rénovation de logements, bâtiments publics et privés) ;

- OS n° 27 : soutien aux mobilités douces (aménagement cyclables et piétons).

Les projets peuvent porter sur l'une ou l'autre de ces thématiques (Axe prioritaire et OS) pour chaque projet déposé.

◆ **Eligibilité de l'opération Prairie de Romaincourt à Stains**

L'opération de réhabilitation de la résidence Prairie de Romaincourt à Stains, dont le programme de travaux contient un fort volet d'amélioration thermique des bâtiments répondant aux critères et prérequis de l'appel à projet FEDER – OS n°26.

En lien avec l'EPT Plaine Commune, les éléments constituant cette opération ont été analysés pour déterminer l'éligibilité et décider de la candidature de cette opération à l'appel à projet.

Plaine Commune Habitat devient le porteur de projet de la demande de subvention, soutenu par l'EPT Plaine Commune.

Toutefois, il convient de rester prudent quant à l'aboutissement de notre dossier : compte tenu du grand nombre de projets présentés pour le département de la Seine-Saint-Denis, les enveloppes mobilisables étant territorialisées, la candidature pourra être rejetée par la Région ou modulée dans son niveau de participation.

◆ Prérequis

- Etiquette thermique avant/ après travaux

Les bâtiments, avant travaux, sont classé étiquette D. Le programme de travaux, validé lors du bureau de lancement du programme, permet d'atteindre une étiquette thermique après travaux de niveau C et inf. à 104 kWh/m² (moyenne de 90 pour les 4 bâtiments).

- Programme ambitieux d'amélioration thermique des bâtiments

Les étiquettes thermiques sont l'expression des résultats atteints grâce au programme de travaux d'amélioration thermique. Ainsi, les travaux d'isolation des façades, de remplacement des menuiseries extérieures, d'amélioration de la ventilation et de rénovation des réseaux, notamment, constituent des dépenses subventionnables dans le cadre de l'appel à projet.

- Absence de subvention Région

Le seul financeur extérieur de l'opération étant la communauté d'agglomération, le projet est éligible à une demande de subvention Région Ile de France.

- Planning des travaux

Le programme d'amélioration thermique doit être achevé avant le 31/12/2022. Le programme de travaux de réhabilitation de Prairie de Romaincourt, déjà démarré pour le volet thermique, peut s'achever dans les délais imposés par l'appel à projet.

- Situation géographique

La situation de l'opération en QPV (quartier prioritaire de la politique de la ville) vient renforcer la légitimité de présenter la candidature de cette opération, ce critère étant étudié favorablement par la région.

D'autres critères sont analysés par la région Ile de France, la candidature portée par Plaine Commune Habitat tente de répondre aux mieux et de manière transparente à l'ensemble des items demandés.

Ces critères, outre le volet thermique, portent en outre sur l'égalité femme/homme, la gestion et la valorisation des déchets sur le chantier, la non-discrimination à l'embauche.

◆ Subvention mobilisable

L'enveloppe allouée à chaque projet retenu pour couvrir jusqu'à 40% du montant des dépenses éligibles.

A ce titre, Plaine Commune Habitat présente ci-dessous un plan de financement prévisionnel reprenant le maximum de la subvention mobilisable sur le volet thermique.

Le taux de subvention pourrait être modulé à la baisse dans le cadre d'une candidature retenue par la Région.

PRIX DE REVIENT € TTC			
	Total	par logement	% du P.R.
Travaux volet thermique	5 332 197 €	17 145 €	42,93%
Travaux volet technique	5 722 491 €	18 400 €	46,08%
Honoraires non éligibles	1 288 836 €	4 144 €	10,38%
Frais annexes non éligibles	75 960 €	244 €	0,61%

Total Dépenses	12 419 484 €	39 934 €/lgt	100%
-----------------------	---------------------	---------------------	-------------

◆ Financement :

FINANCEMENT en € TTC			
	Total	par logement	% du P.R.
Etat/ANRU	0 €	0 €	0,00%
Région	0 €	0 €	0,00%
FEDER	2 132 878 €	6 858 €	17,17%
Agglomération	777 500 €	2 500 €	6,30%
Autres	0 €	0 €	0,00%
Dégrèvements TFPB	1 419 882 €	4 566 €	11,40%
Certificats d'économie d'énergie	230 000 €	740 €	1,90%
Total Ressources externes	4 560 260 €	14 663 €	20%
Prêt CDC (PAM, PRU)			
Eco- Prêt 2016			
Prêt 1 % 2016	0 €	0 €/lgt	0%
PAM Taux fixe*	0 €	0 €/lgt	0%
Total Prêts	0 €	0	0%
Fonds Propres	7 859 224 €	25 271 €	63%
Total Fonds Propres	7 859 224 €	0 €/lgt	0%
Total Recettes	12 419 484 €	39 934 €/lgt	100%

L'opération ne nécessitant pas de demande de prêt dès son lancement, le financement présenté ici, en lien avec les modes de présentation demandés par la Région dans le cadre de l'appel à projet, fait apparaître des fonds propres. Ces fonds propres pourront faire l'objet d'une demande de prêt à l'issue de l'opération pour en couvrir les besoins.

Un plan de financement mis à jour avec le montant exact de la subvention accordée sera présenté au bureau le cas échéant.

◆ Evolution du prix de revient

Le programme de travaux de l'opération répondant en tout point aux prérequis demandés par l'appel à projet, il n'a pas été rendu nécessaire de modifier ou de compléter les interventions prévus sur le

patrimoine ni de revoir le prix de revient de l'opération, déjà actualisé à hauteur des marchés travaux passés.

Si la candidature du projet est retenue par la région, un ajustement des modes de communication à mobiliser sur l'opération sera toutefois nécessaire.

◆ **Planning prévisionnel :**

Le planning actualisé est le suivant :

notification des marchés de travaux	Juin 2021
Démarrage de la préparation de chantier	Juillet 2021
Démarrage des travaux	Octobre 2021
Durée des travaux volet thermique	15 mois
Fin prévisionnel des travaux	31 décembre 2022

Mamoudou DIARRA demande si une augmentation de loyer suivra cette réhabilitation.

Sonia OULDAMMAR indique demander l'information qui devait figurer à la fois sur le lancement de programme réalisé en 2018 mais également sur la modification du plan de financement votée par le Bureau en juillet 2021.

Mamoudou DIARRA demande si cette opération ne porte que sur la réhabilitation thermique.

Sonia OULDAMMAR répond que c'est un programme de travaux particulièrement complet qui comprend certes l'enveloppe des bâtiments, le remplacement des fenêtres mais également l'intérieur des logements et la réfection du système de chauffage ce qui représente environ 40 000 euros/logement

Mamoudou DIARRA demande si une résidentialisation est également prévue, une réfection du parking.

Adrien DELACROIX précise que des discussions sont en cours au sujet des espaces extérieurs mais que le véritable enjeu porte sur le parking silo sous lequel se trouve la sous-station. Ce parking n'est plus utilisé et plus en état. Dans l'idéal, il faudrait le démolir ce qui représente un coût et nécessiterait la mise en place d'une solution transitoire. Cependant le maire de Stains reste très attentif à cette question.

Il est précisé que les locataires ont approuvé le programme de travaux à hauteur de 92%.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent le prix de revient et le montage financier suivant :

PRIX DE REVIENT en € TTC			
	Total	par logement	% du P.R.
Travaux	11 054 688 €	35 546 €/lgt	89,0%
Honoraires	1 288 836 €	4 144 €/lgt	10,4%

Frais annexes	75 960 €	244 €/lgt	0,6%
Total Dépenses	12 419 484 €	39 934 €/lgt	100%

FINANCEMENT en € TTC			
	Total	par logement	% du P.R.
Etat/ANRU	0 €	0 €	0,00%
Région	0 €	0 €	0,00%
FEDER	2 132 878 €	6 858 €	17,17%
Agglomération	777 500 €	2 500 €	6,30%
Autres	0 €	0 €	0,00%
Dégrèvements TFPB	1 419 882 €	4 566 €	11,40%
Certificats d'économie d'énergie	230 000 €	740 €	1,90%
Total Ressources externes	4 560 260 €	14 663 €	20%
Prêt CDC (PAM, PRU)			
Eco- Prêt 2016			
Prêt 1 % 2016	0 €	0 €/lgt	0%
PAM Taux fixe*	0 €	0 €/lgt	0%
Total Prêts	0 €	0	0%
Fonds Propres	7 859 224 €	25 271 €	63%
Total Fonds Propres	7 859 224 €	0 €/lgt	0%
Total Recettes	12 419 484 €	39 934 €/lgt	100%

Ils approuvent le recours à des fonds propres dans le cadre du bilan financier prévisionnel, le recours à des emprunts intervenants à l'issue de la réalisation du programme et autorisent le Directeur général à signer les demandes de subvention relatives à l'opération et à signer tous documents y afférent.

- **Confluence B3 : Avis des domaines à viser pour acquisition du foncier auprès de la SPL et vente de l'ITEP à la Mutuelle de la Mayotte**

Cette opération a fait l'objet de trois passages en bureau : le 18 avril 2019 pour un lancement de programme et le 14 novembre 2019 puis le 21 mai 2021 pour des modifications de programmes et/ou plans de financement.

Rappel des éléments de programme validés aux trois précédents Bureaux :

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

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

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

Le projet retenu et les attendus formulés lors du jury ainsi que l'avis de l'Architecte des bâtiments de France ont amené à augmenter le nombre de logements et la SHAB et ont

ainsi conduit à une évolution du prix de revient de l'opération et de son plan de financement, approuvé par le bureau du 21 mai 2021.

Le contrat de réservation avec la Mutuelle de la Mayotte a été signé le 8 juillet 2021. Le permis a été obtenu le 8 juillet 2021 et sera purgé le 8 octobre 2021 permettant ainsi de signer l'acquisition définitive du terrain auprès de la SPL et de céder en VEFA l'ITEP à la Mutuelle de la Mayotte.

Acquisition du terrain et vente de l'ITEP :

Le passage au présent bureau a pour objectif de viser l'Avis des Domaines en date du 18 octobre 2019 pour la signature de l'acte authentique d'acquisition du terrain auprès de la SPL et celui en date du 06/07/2021, et ce en vue de la Vente en VEFA par PCH de l'ITEP au gestionnaire La Mutuelle La Mayotte.

Pour rappel, l'acquisition et la vente se font aux conditions suivantes :

- Le montant des charges foncières cédées par l'aménageur est de :
 - Logements sociaux : 300 € HT / m² SPC
 - ITEP : 250 € HT/m² SPC

Un Avis des Domaines a été obtenu le 18 octobre 2019.

- Le prix de vente en VEFA après négociation est de 3 850 € HT/m² de surface utile compris les circulations.
Un Avis des Domaines a été obtenu le 06 juillet 2021 dans ce sens.

Calendrier prévisionnel :

Signature de la promesse de vente du terrain avec la SEM	: novembre 2019
Signature d'un protocole entre PCH et la Mayotte	: janvier 2020
Choix du projet lauréat du concours	: octobre 2020
Dépôt du permis de construire	: février 2020
Signature du contrat de réservation avec la MDLM	: 8 juillet 2021
Obtention du Permis de construire	: 8 juillet 2021
Permis de construire définitif	: 8 octobre 2021
Signature de l'acte authentique avec la SPL	: mi-octobre 2021
Signature de l'acte authentique de VEFA PCH -La Mayotte	: mi-octobre 2021
Démarrage des travaux de construction	: novembre 2021
Délai de travaux	: 22 mois tout compris
Commission de sécurité	: septembre 2023
Livraison du programme	: septembre 2023

Adrien DELACROIX constate qu'il s'agit d'un projet qui a nécessité de réinterroger les besoins, notamment de l'ITEP.

Mamoudou DIARRA demande quel est le nombre de logements en PLAI et en PLUS inscrits au programme.

Sonia OULDAMMAR rappelle que 12 PLAI et 29 PLUS composent cette opération.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur Général à signer l'acte d'acquisition des terrains avec la SPL Plaine Commune Développement sur la base d'un prix au m² SPC de 300 € pour les logements et

de 250 € pour l'ITEP, ainsi que l'acte de vente en VEFA avec la Mutuelle la Mayotte pour un prix de 3 850 € HT/m² de surface utile y compris circulations .

- **Dézobry : Avis des domaines à viser pour acquisition de la VEFA auprès de Constructa Promotion**

11h35 : Arrivée de Laurent RUSSIER

Cette opération a fait l'objet d'un lancement de programme au bureau du 8 juillet 2021.

Rappel des éléments de programme et décision du dernier Bureau :

Le projet se situe aux n°26-28 de la rue Dezobry (parcelles AB152 et AB 104) à Saint-Denis. Il s'implante à l'angle de la rue Dezobry et de la rue Suger au cœur du quartier Brise-Echalas.

Le programme en VEFA comporte 35 logements répartis sur 2 bâtiments (un bâtiment sur rue R+6 de 21 logements et un bâtiment sur jardin R+3 de 14 logements) et un niveau de sous-sol comprenant 28 places (soit 0,7 place/logement) dont 2 places PMR.

Le projet a été réalisé dans le respect de la Charte Construction Neuve de Plaine Commune (4 logements par étages/ privilégié la double orientation, menuiseries bois aluminium). Le bâtiment répondra à la RT 2012 – 20% et sera labélisé NF Habitat HQE

Surfaces et typologies

La SHAB totale du projet est de **2 232.7 m²**.

La répartition typologique est la suivante :

	T1bis	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Nbr logements		7	18	9	1	35
%		20%		80%		100%
Shab moyenne	m ²	46.23 m ²	62.21 m ²	79.19 m ²	85 m ²	64.03 m ²

Financement

Le financement est prévu en droit commun **100% PLS** (loyer hors charges, en valeur 2021= **13.59 € / m² SU / mois**).

Le contrat de réservation a été signé le 02 septembre 2021. L'arrêté de permis de construire modificatif a été obtenu le 06 juillet 2021 permettant d'envisager une signature en novembre de l'acte authentique avec le promoteur, objet du présent rapport.

Signature de l'Acte Authentique d'acquisition en VEFA du programme :

Le prix de vente de la VEFA est de **3 900 € HT / m² SHAB**, parking inclus.

En vue de cette acquisition, un avis des Domaines a été obtenu le 27 juillet 2021 sur la base du prix de VEFA (en annexe du présent rapport).

Le prix de revient prévisionnel du programme de logements en euros TTC est de **9 683 923 €** (TVA à 10%), financé à 100% par des emprunts CDC (0% de fonds propres).

Calendrier prévisionnel

Obtention du PCM :

6 juillet 2021

Signature du contrat de réservation en VEFA :

2 septembre 2021

Obtention de l'agrément :

9 septembre 2021

Purge du PCM :	début octobre 2021
Signature de l'Acte de Vente :	oct/nov 2021
OS travaux :	T4 2021
Livraison :	2024

Mamoudou DIARRA demande à préciser la nature de cette opération. Il s'agissait initialement d'accession à la propriété.

Adrien DELACROIX confirme qu'il s'agissait d'accession libre pour cette opération passée par plusieurs phases au cours desquelles, l'opérateur souhaitait proposer du logement intermédiaire. Ne s'agissant pas de la volonté de la municipalité, une opération de logement social en PLS a alors été proposée au promoteur.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le directeur général à signer l'acte de VEFA relatif à cette opération avec CONSTRUCTA PROMOTION à un prix de vente de 3 900 € HT par m² SHAB, parking inclus ;

➤ **Contractualisation des projets de renouvellement urbain : signature de la convention locale relative au NPNRU d'Épinay-sur-Seine.**

Le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine (NPNRU) a été lancé par la loi Lamy du 21 février 2014 dite de « *programmation pour la ville et la cohésion urbaine* »

Ainsi, le NPNRU prévoit la transformation profonde de plus de 450 quartiers prioritaires de la politique de la ville en intervenant fortement notamment sur l'habitat, le maillage viaire, les espaces et équipements publics pour favoriser la mixité de ces territoires et leur désenclavement.

Sur le territoire de Plaine Commune, ce sont 14 quartiers qui ont été retenus dont 7 dans lequel l'office est engagé soit pour parachever le premier programme de rénovation urbaine soit pour traiter les quartiers qui n'avaient pas précédemment été retenus.

Les objectifs forts portés par l'ANRU et ses partenaires financiers sont pleinement partagés par Plaine Commune pour réussir la transformation des quartiers et notamment :

- en matière d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie
 - ✓ Renforcer la qualité de la ville existante, l'accès aux équipements et aux services publics de proximité ainsi qu'aux espaces verts
 - ✓ Promouvoir la qualité écologique de la ville et développer l'adaptation aux changements climatiques et aux risques naturels
 - ✓ Poursuivre le rééquilibrage territorial de l'offre sociale à l'échelle du territoire,
 - ✓ Améliorer l'attractivité de l'offre résidentielle des quartiers : renouveler l'offre par la création de logements diversifiés, requalifier l'offre existante en améliorant le niveau de confort et de performance énergétique des logements
- en matière de mutations urbaines des quartiers
 - ✓ Désenclaver les quartiers et les reconnecter au reste du territoire
 - ✓ Poursuivre la mutation des grands ensembles emblématiques tels qu'à La Courneuve aux 4000, à Saint-Denis au Franc-Moisin, à Epinay à La Source et Orgemont, ...

- ✓ Amplifier la diversification des fonctions, en particulier en étoffant la dimension économique des projets
- ✓ Faire du NPNRU un laboratoire de l'innovation sociale et urbaine à travers des démarches exemplaires menées de métabolisme urbain, d'innovation en matière d'agriculture urbaine, d'insertion, ...

Après plus de deux ans d'études dans le cadre du protocole de préfiguration ayant permis de définir, sur l'ensemble des quartiers concernés, les grands enjeux, objectifs, le plan urbain guide et le programme des opérations à réaliser, les différents porteurs projets ont pu défendre leur projet lors des comités d'engagement de l'ANRU qui se sont tenus entre juillet 2019 et juillet 2021.

Il est désormais permis d'opérer à la contractualisation afin d'engager au plus tôt la mise en œuvre opérationnelle.

Le NPNRU d'Epina-sur-Seine est prêt à être conventionné et adopté par l'ensemble des partenaires, entendu que la convention cadre Plaine Commune est désormais en cours de signature.

I. NPNRU EPINAY SUR SEINE :

A. Enjeux

Sur le quartier de La Source-Les Presles, le PNRU a permis d'amorcer le désenclavement du secteur La Source (patrimoine PCH) avec la constitution d'un nouveau maillage viaire. La clarification des domanialités a été engagée avec une intervention des bailleurs sur des opérations de résidentialisation. De plus, l'intervention sur le quartier a permis la réalisation d'équipements publics de qualité (écoles Romain Rolland), dont le centre socio-culturel Nelson Mandela, réel support pour les habitants et associations du quartier. Cependant les interventions se sont localisées sur le secteur La Source et n'ont pu s'inscrire dans un projet d'ensemble à l'échelle du quartier. La poursuite du désenclavement du quartier, notamment par la création de nouvelles trames viaires, reste un enjeu essentiel dans le cadre du NPNRU. Malgré la création du square Ali Zebboudj, le secteur souffre également d'un déficit d'espaces verts publics et d'aires de jeux.

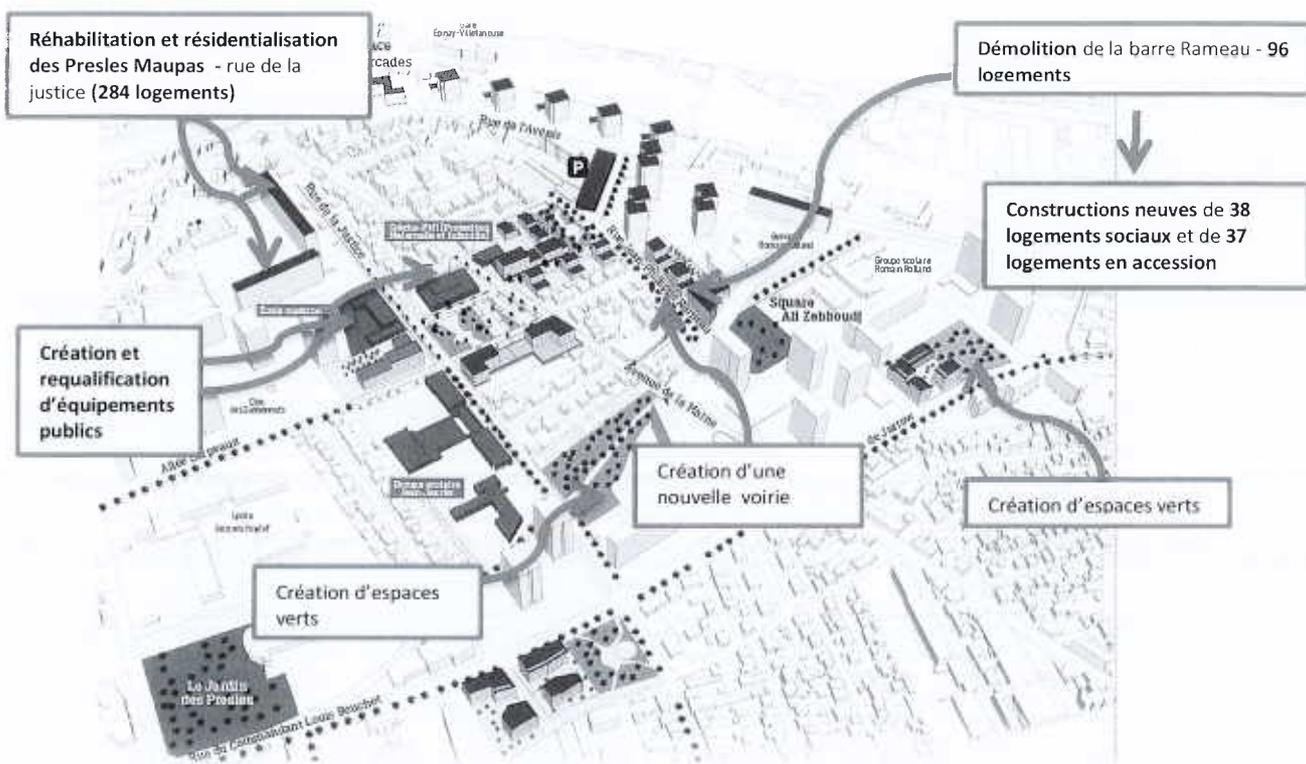
Le projet urbain de La Source-Les Presles s'inscrit autour de quatre axes principaux :

- la restructuration du cœur de quartier,
- la réorganisation du réseau viaire,
- le développement d'une trame verte et d'une structure paysagère,
- le renouvellement des formes urbaines

B. Projets :

Les opérations pour l'office consistent en :

- la démolition de 96 logements de la barre RAMEAU : 2 au 12 rue JB RAMEAU;
- la reconstitution de 58 logements hors site (35 PLAI, 23 PLUS);
- la reconstitution de 38 logements sur site (23 PLAI, 15 PLUS)
- la réhabilitation et résidentialisation de 284 logements de la résidence LES PRESLES MAUPAS (21-23-27-29 rue de la Justice), patrimoine acquis en 2019.



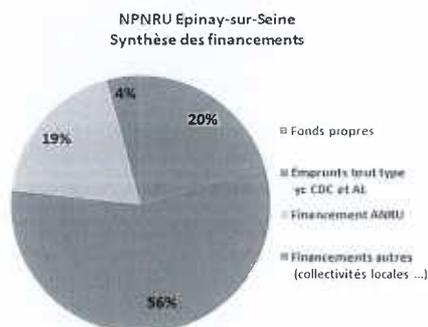
C. Calendriers opérationnels :

EPINAY - LA SOURCE LES PRESLES	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		
	S1	S2																	
Réhabilitation Les Presles																			
Résidentialisation Les Presles																			
Reconstitution LLS sur site																			
Reconstitution LLS hors site																			
Démolition Barre Rameau																			

D. Éléments financiers

Ainsi pour Plaine commune Habitat, le **prix de revient** des opérations portées dans le cadre du NPNRU d'Epinay-sur-Seine est de **46,3 M€ TTC**. Le montant des **subventions accordées** par l'ANRU est de **8,69M€**. Le montant des **prêts bonifiés** est de **9,49 M€** soit un **accompagnement de l'ANRU total** à hauteur de **39%** du prix de revient des opérations.

Familles d'opérations	Nombre de logements concernés	Prix de revient opération TTC	Subventions accordées (hors prêts bonifiés)	rappel du montant des prêts bonifiés
Réhabilitation	284	18 504	2 667	7 677
Résidentialisation	284	772	276	-
Démolition	96	7 909	4 526	-
Reconstitution	96	19 088	1 227	1 816
TOTAL EPINAY	760	46 273	8 696	9 493



Demandes spécifiques :

Lors du passage en Comité d'Engagement, **l'ANRU n'a pas validé certaines demandes de l'office**. Pour le projet d'Épinay sur seine, ces demandes portent sur **la réhabilitation et la résidentialisation** du patrimoine des **Presles Maupas**.

L'office pour toutes ses opérations a sollicité une majoration de 20 points relative à la fragilité financière d'un bailleur sous protocole CGLLS. Alors qu'aucune alerte particulière n'avait été faite lors de l'instruction du dossier, les partenaires n'ont pas statué sur cette demande reportant son examen sous motif d'une interrogation de l'office sur sa fragilité financière au regard de sa capacité à acquérir ce nouveau patrimoine de 284 logements.

Ainsi, **l'office sollicitera auprès de l'ANRU et de ses partenaires financiers lors d'un prochain Comité spécifique bailleur** dont la date reste à définir une majoration des subventions de 20 points :

- Majoration pour « la réhabilitation » : 2,68M€,
- Majoration pour « la résidentialisation » : 138 k€,

Soit un total de 2,82M€,

→ *En conséquence, le montant de la subvention accordée sera alors porté à 11521 k€ soit 25% du prix de revient du NPNRU La Source Les presles*

II. SYNTHÈSE DES CONTREPARTIES ACTION LOGEMENT

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

- les droits de réservation sur la reconstitution de l'offre (sur site et hors-site) relève de la convention cadre (cf : rapport du bureau du 14 septembre 2021 relatif à la signature de la convention cadre de Plaine Commune);
- les droits de réservation sur la requalification et les contreparties foncières émergent aux conventions de quartiers.

Ces contreparties visent à favoriser la mixité et la diversité de l'habitat en amenant une population nouvelle de salariés et ainsi réduire les inégalités dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Ainsi, pour les opérations de reconstitution, Action Logement Services bénéficiera d'un droit de réservation à hauteur de :

- 25% du nombre total de logements reconstitués pour les opérations hors QPV dont 12,5% pour les 1^{ères} mises en location
- 35% du nombre total de logements reconstitués pour les opérations en QPV dont 17,5% pour les 1^{ères} mises en location

Ces pourcentages s'appliquent pour les logements mis en location au titre de l'ensemble des opérations d'un organisme de logement social financées dans le cadre d'une même convention pluriannuelle. Ils s'appliquent également pour les droits de réservations d'une première mise en location des logements vacants du patrimoine requalifié.

Ces droits de réservation sont définis en tenant compte des orientations de la conférence intercommunale du logement prévue à l'article L 441-1-5 du CCH, qui prend notamment en compte les besoins des ménages salariés.

Ces droits de réservation devront être mis à la disposition d'Action Logement Services dans un délai maximum de 30 ans à compter de la date de signature de la convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés. Ils sont convertis en flux annuel dans les conventions de réservation, prévues par le décret n°2020-145 du 20 février 2020.

De manière générale, et en amont de la mise à disposition des logements locatifs sociaux visés, ces droits de réservation accordés à Action Logement Services seront formalisés dans une convention de financement et de réservation entre Action Logement Services et les organismes de logement social concernés.

Synthèse des contreparties Action Logement par site et opération :

Commune	Opération concernée	Nombre total de logement	Contreparties Action Logement*					
			Constructions neuves				Réhabilitations	
			hors QPV		dans QPV		< 45K€/ logt	> 45K€/logt
			droit de réservation	dont 1ère mises en location	droit de réservation	dont 1ère mises en location		
			25%	12,5%	35%	17,5%	35%	40%
EPINAY	Les Presles	284						114
	Rue Rameau	38			13	7		
	Route de Saint-Leu	58	15	7				
TOTAL EPINAY		380	15	7	13	7	-	114

* Estimatifs selon les calculs théoriques qui seront confirmés après échanges avec ALS dans le cadre de la convention cadre avant signature. Toutes éventuelles demandes spécifiques de type localisation et typologies sera également négociées avec ALS

Adrien DELACROIX précise qu'il est question de la convention NPNRU d'Epina-sur-Seine, et que l'on s'est attaché à présenter les impacts sur le patrimoine de l'office. Cependant le programme est bien plus vaste, et y figure notamment un programme d'accession sociale à la propriété mené par la CAPS.

Mamoudou DIARRA souhaite savoir s'il s'agit bien de 38 logements concernés par l'opération d'accession.

Sonia OULDAMMAR rectifie, les 38 logements correspondent à la reconstitution et 37 logements relèvent de l'opération d'accession sociale

Mamoudou DIARRA demande combien de logements sont destinés à Action Logement.

Sonia OULDAMMAR explique que ce chiffre varie selon les conventions de parc, toutefois, le taux revenant à Action logement reste inférieur au nombre de logement relevant du contingent d'Action logement sur les opérations neuves, ce qui peut représenter 50% d'une opération. Elle pourra transmettre les éléments.

Adrien DELACROIX ajoute qu'Action logement étant le premier financeur de la rénovation urbaine, il bénéficie de compensations qui se déclinent soit en droit de réservation, soit en termes de foncier, mis à disposition pour y développer des logements.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent la convention locale pluriannuelle relative au NPNRU d'Épinay-sur-Seine. Ils autorisent le directeur général à la signer ainsi que tout document y afférant

Adrien DELACROIX apporte l'information attendue relative à l'augmentation des loyers suite à la réhabilitation du site « Prairies de Romaincourt ». Elle s'élève en moyenne à 2,05% et le programme a été adopté à 92% par les locataires.

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

I. LES MARCHES

Les Marchés ci-dessous sont relatifs à des marchés de prestations intellectuelles

N° et objet du marché	Forme	Montant estimatif global	Durée	Procédure	Date de la CAO d'agrément des plis	Date de la CAO d'attribution	Titulaires
2/ Accord-cadre pour les prestations de maîtrise d'œuvre portant sur les opérations issues de la programmation de gros entretien et d'investissement	L'accord-cadre est alloué en 2 lots au total : <ul style="list-style-type: none"> - Lot 1 : Agences Est et Nord Est ; - Lot 2 : Agences Sud et Nord Les lots ne sont pas décomposés en tranches. Aucune variante n'est imposée et la présentation de variantes libres n'a pas autorisée au titre des lots du présent marché.	<u>Montant prévisionnel annuel des commandes - Lot 1 :</u> 120 000 euros HT. <u>Montant prévisionnel annuel des commandes - Lot 2 :</u> 120 000 euros HT.	Les lots du présent accord-cadre prennent effet à compter de leur date de notification jusqu'au 31 décembre 2021. Ils pourront être prolongés, par reconduction tacite, par périodes annuelles, sans que leur durée ne puisse excéder 4 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2024.	Procédure avec négociation	CAO du 16 Juin 2021 INA INGENIERIE ET ARCHITECTURE : NA B3E : A ATELIER AR-CHE : NA A.G.R.I ASSISTANCE GESTION ET REALISATION IMMOBILIERES : A BELEDIN LAURENCE : NA CONPAS INNOVATIVE : A	6 Octobre 2021	LOT 1 : A.G.R.I. Management Architecte LOT 2: CONPAS INNOVATIVE Les prestations à bons de commande de chacun des lots seront rémunérées par application des prix du bordereau des prix unitaires propre à chacun des lots, aux quantités réellement exécutées.

A : candidature agréée

B : candidature non agréée

Le marché suivant est relatif à un marché de travaux

Objet du marché	Forme	Montant estimatif global	Durée	Procédure	Date de la CAO d'agrément des plis	Date de la CAO d'attribution	Titulaires
<p>Marché de travaux de construction de 44 logements et 27 places de stationnement en sous-sol, 94/102 rue du Landy et 15/15b rue Fraizier</p> <p>Macro lot n° 4</p>	<p>Le marché initial est alloté en 6 lots :</p> <p>Macro-lot 1 : GO / ENVELOPPE</p> <p>Macro-lot 2 : MENUISERIE INTERIEURE / CLOISONS - DOUBLAGE - FAUX PLAFONDS</p> <p>Macro-lot 3 : REVETEMENTS DES SOLS – PEINTURE</p> <p>Macro-lot 4 : ELECTRICITE CFO/CFA</p> <p>Macro-lot 5 : CHAUFFAGE - VENTILATION - PLOMBERIE SANITAIRES</p> <p>Macro-lot 6 : ASCENSEUR</p> <p>Les lots 1, 2, 3, 5 et 6 ont fait l'objet de précédentes attributions.</p> <p>La procédure de passation du macro lot n°4 a été déclarée infructueuse. Le besoin restant à satisfaire, il fait l'objet de la présente relance sous la forme négociée.</p>	<p>L'accord-cadre est traité à prix global et forfaitaire.</p> <p>Montant <u>estimatif</u> macro lot 4 : 326 172,68 € HT</p>	<p>Marché conclu à compter de sa date de notification jusqu'à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement des travaux.</p>	<p>Appel d'offres ouvert européen</p>	<p>14 Avril 2021</p> <p>INNOVATIVE & SMART BUILDINGS : A</p> <p>PRISELEC : A</p> <p>SLOVEG : A</p> <p>SOCIETE TARDY : A</p>	<p>6 octobre 2021</p>	<p>Titulaire : Société SLOVEG</p> <p>Pour un montant de 337 441,60 € HT (solution de base et variante imposée n°1, à savoir Photovoltaïque, Système de monitoring)</p>

II. LES AVENANTS

Les avenants ci-dessous sont relatifs à des marchés de service

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des récédents avenants	Objet du présent avenant	Montant de l'avenant	Pourcentages de variation	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
2	<p>Accord cadre pour la maintenance et l'entretien des portes et barrières automatiques des parkings</p> <p>Montant forfaitaire initial : 32 410 € HT</p> <p>Titulaire : OTIS</p>	<p>Avenant n°1 : 1 138 € HT</p>	<p>1/D'intégrer au lot n°2 de l'accord cadre les prestations contractuelles de maintenance et d'entretien des équipements situés dans la résidence HENRI BARBUSSE (1 barrière automatique), et à l'agence EST (1 grille, 2 portes piétonnes)</p> <p>2/de prendre en compte les incidences financières en découlant,</p> <p>3/De régulariser l'erreur matérielle commise sur l'intitulé des lots de l'accord-cadre,</p> <p>4/D'intégrer dans le Cahier des clauses Administratives Particulières de l'accord-cadre un article relatif au respect des principes républicains d'égalité, de laïcité et de neutralité conformément à la loi du n°2021-1109 du 24 août 2021 confortant le respect des principes de la République,</p> <p>5/d'entériner le fait que le titulaire renonce à toute action, réclamation ou recours relatif à la signature du présent avenant par le titulaire.</p>	<p>Plus-value globale de 992 € HT</p>	<p>A : 2,96 % B : 6,57%</p>	<p>34 540 € HT</p>	<p>6 octobre 2021</p> <p>Avis favorable</p>

*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant

*B : pourcentage de variation cumulé de tous les avenants

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant de l'avenant	Pourcentages de variation	Nouveau montant forfaitaire du marché	Date et avis de la CAO
1	<p>Accord-cadre de nettoyage et de vitrerie des locaux du siège, des agences et annexes de Plaine Commune Habitat Lot n°1 : Nettoyage des locaux et de la vitrerie du siège de Plaine Commune Habitat et des locaux locaux</p> <p>Montant forfaitaire annuel initial : 57 478,22 € HT</p> <p>Estimatif annuel de la partie à bons de commande : 68 000 € HT</p> <p>Titulaire : LABRENNE</p>	-	<p>1/ De prendre en compte la prestation supplémentaire de nettoyage de l'open-space de la centrale d'appel du 3^{ème} étage (CRL), rendus nécessaire en cours d'exécution de l'accord-cadre;</p> <p>2/ D'intégrer dans le Cahier des clauses Administratives Particulières de l'accord-cadre un article relatif au respect des principes républicains d'égalité, de laïcité et de neutralité conformément à la loi du n°2021-1109 du 24 août 2021 confortant le respect des principes de la République.</p> <p>3/ De prendre en compte les incidences financières s'y affèrent ;</p> <p>4/ D'entériner le fait que le titulaire renonce à toute action, réclamation ou recours pour tout fait générateur à la signature du présent avenant par le titulaire.</p>	<p>Plus-value globale de 5 138,4 € HT</p>	8,94 %	62 616,62 € HT	<p>20 octobre 2021</p> <p>Avis favorable</p>

Mamoudou DIARRA demande concernant les affaires relatives aux marchés présentées en quoi consistent les travaux de gros œuvre et qui effectuait jusqu'à présent les travaux d'entretien de vitrerie.

Marine THOIREY explique que les travaux de vitrerie concernent des locaux qui n'étaient jusqu'à présent pas utilisés, ils seront désormais occupés par le centre de relation locataire, ce qui nécessite d'assurer un entretien ménager régulier.

Mamoudou DIARRA dit ne pas comprendre comment ne pas entretenir des locaux détenus par l'office, alors que négocier l'entretien dès le départ aurait permis d'obtenir des tarifs moins élevés. Ils devaient bien être nettoyés.

Adrien DELACROIX ajoute que la différence se situe entre l'entretien quotidien et l'entretien ponctuel, ces salles étaient vides de mobilier et de personnel.

Jean-François LEONTE rappelle que ces locaux étaient initialement destinés à de la location, mais la création du centre de relation locataire en a modifié la destination initiale pour installer ce nouveau service. Nous passons aujourd'hui un avenant avec La Brenne pour entretenir ces nouveaux locaux d'activité pour l'office.

Sonia OULDAMMAR informe que dans le cadre de la programmation annuelle de travaux (gros entretien/grosses réparations), des travaux peuvent prévoir la rénovation ou retournement de halls, la création de locaux... qui nécessitent l'obtention d'un permis de construire et le recours à une maîtrise d'œuvre. L'objet du marché est de bénéficier d'un accord cadre et ainsi faire appel à un panel d'architecte, sans que cela soit fait au gré. Cela permet de gagner du temps notamment en lançant rapidement les esquisses, ...

- **Autorisation de signature de l'accord cadre de maîtrise d'œuvre pour les prestations de maîtrise d'œuvre portant sur les opérations issues de la programmation de gros entretien et d'investissement – Lot 1 : Agences Nord et Nord Est ; Lot 2 : Agences Sud et Est**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le directeur général à signer les lots 1 et 2 de l'accord-cadre à bons de commande pour les prestations de maîtrise d'œuvre portant sur les opérations issues de la programmation de gros entretien et d'investissement, respectivement avec les sociétés A.G.R.I. Management Architecte et CONPAS INNOVATIVE,

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

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

Les lots de l'accord-cadre sont conclus à compter de leur date de notification, jusqu'au 31 décembre 2021. Chacun des lots pourra être prolongé, par reconduction tacite, par périodes annuelles, sans que leur durée ne puisse excéder 4 ans, soit jusqu'au 30 décembre 2024. Valeur : SEPTEMBRE 2021.

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

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le directeur général à signer le marché de travaux relatif à l'opération « FRAIZIER », située 15/15 bis rue Fraizier et 96/102 rue du Landy à Saint-Denis – Construction de 44

logements locatifs sociaux et 27 places de stationnement en sous-sol, avec l'entreprise SLOVEG pour le macro-lot 4. Le macro lot n°4 du marché est conclu pour un montant forfaitaire global de 337 441.60 € HT (solution de base et variante imposée n°1, à savoir Photovoltaïque, Système de monitoring). Valeur de prix : Septembre 2021

- **Autorisation de signature de l'avenant n°2 à l'accord-cadre pour la maintenance et l'entretien des portes et barrières automatiques des parkings sur divers groupes de cités du patrimoine de Plaine Commune Habitat Lot n°2 : Patrimoine des Agences Sud et Est - Titulaire : Société OTIS**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°2. Il augmente le montant forfaitaire global du lot n°2 de 992 € HT. Il représente une augmentation de 2 96 % du montant forfaitaire initial du lot n°2. Au total, les avenants 1 et 2 ont augmenté le montant initial du marché de 6.57 %.
Valeur de prix : Août 2019. Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

- **Autorisation de signature de de l'avenant n°1 à l'accord-cadre de nettoyage et de vitrerie des locaux du siège, des agences et annexes de Plaine Commune Habitat - Lot n°1 : Nettoyage des locaux et de la vitrerie du siège de Plaine Commune Habitat et des locaux locatifs**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°1 qui induit une plus-value globale annuelle de 5 138,4 € HT. Il représente une augmentation de 8,94 % du montant forfaitaire initial du lot n°1 et de 4,10% du montant global du lot n°1 de l'accord-cadre. Cela porte le nouveau montant forfaitaire du lot n°1 à 62 616,62 € HT. Valeur de prix : Janvier 2021
Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

Adrien DELACROIX rappelle que la prochaine séance du bureau se tiendra le 16 novembre 2021.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne souhaitant demander la parole, le Président lève la séance à 12h00.


Le Président

Adrien DELACROIX

