

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

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

BUREAU

Séance du 15 Avril 2021

PROCES-VERBAL

L'An deux mil vingt-et-un, le quinze avril à 9h40 précises,

Le Bureau de l'OFFICE PUBLIC D'HABITATION COMMUNAUTAIRE DE PLAINE COMMUNE, dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire des séances, sous la présidence de

M. Adrien DELACROIX (en visio), président du conseil d'administration de l'OPH Communautaire,

Etaient présents :

Hervé BORIE(en visio), Mamoudou DIARRA, Oriane FILHOL(en visio), Laurent RUSSIER(en visio)

Etaient excusés :

Corinne CADAYS-DELHOME qui a donné pouvoir à Laurent RUSSIER
Christian PERNOT qui a donné pouvoir à Adrien DELACROIX

Participait à la séance :

Sébastien LONGIN, Directeur général

Assistaient à la séance :

Philippe CRETAZ, Directeur du Département du Patrimoine et du Développement
Tangi LE ROUX, Directeur du département des Ressources

Secrétaire de Séance :

Marine THOIREY, Secrétaire Générale

La séance est ouverte par Adrien DELACROIX à 9h40 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 18 mars 2021**

Après mise aux voix, le procès-verbal du bureau du 18 mars 2021 est approuvé à l'unanimité des présents et représentés



Le Marché ci-BUREAU DU 15 AVRIL 2021

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

I. Le marché

Le marché ci-dessous est un marché de travaux

N° et Objet du marché	Forme	Montant estimatif global	Durée	Procédure	Date des différentes CAO d'agrément + déclaration de l'infirctuosité de la procédure + relance	Date de la CAO d'attribution	Titulaire et montant
Marché de travaux de construc tion de 44 logemen ts et 27 places de stationn ement en sous- sol, 94/102 rue du Landy et 15/15b rue Fraizier	Le marché initial est alloti. Il n'est pas décomposé en tranches. Les travaux seront réalisés en corps d'état séparés (6 macro-lots) <u>Macro-lot 1</u> : GO / ENVELOPPE <u>Macro-lot 2</u> : MENUISERIE INTERIEURE / CLOISONS - DOUBLAGE - FAUX PLAFONDS <u>Macro-lot 3</u> : REVETEMENTS DES SOLS – PEINTURE <u>Macro-lot 4</u> : ELECTRICITE CFO/CFA <u>Macro-lot 5</u> : CHAUFFAGE - VENTILATION - PLOMBERIE SANITAIRES <u>Macro-lot 6</u> : ASCENSEUR Les macro-lots 1, 3 et 6 ont fait l'objet d'une précédente attribution. Seul le macro-lot 02 est présenté en ce jour	Le marché est traité à prix global et forfaitaire. Montant forfaitaire global estimé à : 5 275 920 € HT <u>Macro-lot 02</u> : Montant forfaitaire estimé à 403 424.57 € HT	Marché conclu à compter de sa date de notification jusqu'à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement des travaux.	Marché avec négociation s suite à AOO infructueux	CAO du 18/12/2019 pour l'agrément des candidatures (AOO) CAO en date du 23/01/2020 déclarant l'infirctuosité la procédure de marché de travaux pour ce macro-lot 02 et décidant de la relancer en procédure avec négociation, CAO en date du 18 mai 2020 d'agréer la candidature de la société suivante : CGBAT	CAO du 4/12/2020	CGBAT pour un montant de 412 791 € HT

I. Les avenants

L'avenant ci-dessous est relatif à un marché de service

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant de l'avenant	Pourcentages de variation	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
1	ACCORD-CADRE POUR L'ENTRETIEN DES INSTALLATIONS DE SECURITE INCENDIE SUR TOUT LE PATRIMOINE DE L'OPH PLAINE COMMUNE HABITAT LOT 3 : CONTROLE, ENTRETIEN ET REMPLACEMENT DES EXTINCTEURS & BACS A SABLE Montant de la partie forfaitaire annuelle : 4 622,20 € HT Montant de la partie à bons de commande : 30 000 € HT	-	1. D'intégrer au lot n°3 de l'accord cadre les équipements compris dans les résidences nouvellement acquises, de supprimer ou modifier le nombre d'extincteurs et de bacs à sables suite aux relevés du prestataire, 2. de prendre en compte les incidences financières en découlant, 3. d'entériner le fait que le titulaire renonce à toute action, réclamation ou recours relatif à la signature du présent avenant par le titulaire.	Une moins-value de 320,70 € HT	Une diminution de 7,80 %	4 261,50 € HT	-

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

N° de l'avenant	Objet et montant du marché Initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant de l'avenant	Pourcentages de variation	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
4	Marché de travaux de réhabilitation et de résidentialisation en milieu occupé de 447 logements de la cité La Courtille à Saint-Denis Lot n°1 : Enveloppe des bâtiments Montant forfaitaire initial 5 261 658,44 € HT Titulaire : COLAS	Les avenants 1, 2 et 3 ont eu une plus-value de 420 888,86 € HT	1. d'entériner la substitution de la société COLAS BATIMENT ILE DE FRANCE NORMANDIE par la société COLAS FRANCE, 2. de préciser que cette substitution n'a aucune incidence financière,	Sans incidence financière	-	Le montant demeure à 5 261 658,44 € HT	-

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant de l'avenant	Pourcentages de variation	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
2	Marché de travaux de réhabilitation des 649 logements en milieu occupé de la cité Floréal à SAINT-DENIS Lot n°2 : Travaux intérieurs aux bâtiments et étanchéité des toitures terrasses Montant forfaitaire initial 8 213 954.63 € HT Titulaire : BOUYGUES BATIMENT	L'avenant n°1 n'a pas eu d'incidence financière	1. De prendre en compte la régularisation des prestations en plus et moins-value rendue nécessaire en cours d'avancement du chantier ainsi que l'accompagnement du titulaire face aux nouvelles conditions d'intervention liées à la crise sanitaire ; 2. De prendre en compte la prolongation du délai d'exécution du lot n°2 du marché jusqu'au 31 mai 2021 ; 3. de prendre en compte les incidences financières s'y afférant ; 4. D'entériner le fait que le titulaire renonce à toute action, réclamation ou recours pour tout fait générateur à la signature du présent avenant par le titulaire.	Plus-value de 279 741,77 € HT	A : 3,41%	8 493 696, 40 € HT	.

- ⇒ **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 à SAINT-DENIS. Macro-lot 02 « menuiseries intérieures – cloisons – doublages – faux plafonds » -Titulaire : CGBAT**

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 CGBAT pour le macro-lot 02 « menuiseries intérieures – cloisons – doublages – faux plafonds ». Le marché est conclu pour un montant forfaitaire global de 412 791€ HT, pour le macro-lot 02 « menuiseries intérieures – cloisons – doublages – faux plafonds ». Valeur de prix : juin 2020 . Le marché prend effet à compter de sa notification jusqu'à l'expiration de la période de garantie de parfait achèvement.

- ⇒ **Autorisation de signature de l'avenant n°1 à l'accord-cadre pour l'entretien des installations de sécurité incendie sur tout le patrimoine de L'OPH PLAINE COMMUNE HABITAT - LOT 3 : Contrôles, entretiens et remplacements des extincteurs et des bacs à sable - Titulaire : GRI BOUVIER**

Mamoudou DIARRA souhaite connaître les délais d'intervention et quand les bacs sont intégralement changés. Dans certaines cités, il y a déjà de l'huile dedans et on vient rajouter du sable dessus. Il veut savoir ce qui est compris dans le marché : est-ce qu'il faut intégralement vider le sable, le nettoyer et remettre du nouveau sable ou simplement ajouter du nouveau sable par-dessus le sable usé ?

Il veut avoir le délai d'intervention pour le remplacement des extincteurs car sur certaines cités, lorsque les extincteurs sont percutés, il n'a pas l'impression que le prestataire respecte le délai de remplacement des extincteurs.

Philippe CRETAZ répond ne pas avoir tous ces éléments en tête mais les rassemblera et lui apportera.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°1. Le présent avenant augmente le montant forfaitaire global du lot n°3 de 320 € HT. Le présent avenant entraîne une moins-value de 320,70 € HT sur le montant forfaitaire global du lot n°3. Il représente une diminution de 7,80 % du montant forfaitaire initial du lot n°3. Cela porte le nouveau montant forfaitaire du lot n°3 à 4 261,50 € HT. Valeur de prix : Novembre 2019. Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

- ⇒ **Autorisation de signature de l'avenant n°4 au Marché de Travaux de Réhabilitation et de Résidentialisation de 447 logements de la cité La COURTILLE à Saint-Denis. Lot n°1 : enveloppe des bâtiments - Titulaire : COLAS**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°4. L'ensemble des droits et obligations attachés au marché de la société COLAS BATIMENT ILE DE FRANCE NORMANDIE, sont transférés à la société COLAS FRANCE. Le présent avenant est sans incidence sur le montant forfaitaire du marché suite aux avenants n°1, n°2 et n°3. Le montant forfaitaire du lot n°1 du marché demeure à 5 682 547.30 € HT. Valeur de prix : Janvier 2016

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

- ⇒ **Autorisation de signature de l'avenant n°1 au Marché de Travaux de Réhabilitation des 649 logements en milieu occupé de la cité Floréal à Saint-Denis - Lot n°2 : Travaux**

**intérieurs aux bâtiments et étanchéité des toitures terrasses - Titulaire : BOUYGUES
BATIMENT**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés Le présent avenant induit une plus-value globale du lot n°2 de 279 741,77 € HT.

Il représente une augmentation de 3,41 % du montant forfaitaire initial du lot n°2 du marché.

Cela porte le nouveau montant forfaitaire du lot n°1 du marché à 8 493 696,40 € HT.

Valeur de prix : Avril 2018

Le délai d'exécution du lot n°1 du marché est désormais porté au 31/05/2021.

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

⇒ **Autorisation de signature de la convention de service d'achat centralisé spécifique aux collectivités territoriales pour la fourniture et la distribution d'énergie électrique et services associés – Offre tous type de compteurs (C1/C2/C3/C4 et/ou C5), avec le RESAH**

Le RESAH (Réseau des Acheteurs Hospitaliers) agissant en tant que centrale d'achat au titre de l'article L. 2113-2, 2° du code de la commande publique, propose de procéder pour son compte aux opérations d'attribution et de notification du marché spécifique relatif à la fourniture et la distribution d'énergie électrique et de services associés pour un ou plusieurs compteurs de type C1, C2, C3, C4 et/ou C5 et leur mise à disposition au signataire, et de définir les engagements réciproques entre les parties dans le cadre de l'exécution du marché spécifique.

Les tarifs règlementés de vente (TRV) pour la fourniture d'électricité des compteurs de faible puissance sont progressivement supprimés, ce qui a pour conséquence une augmentation de 2% des coûts d'électricité par an. Pour l'année 2022, l'exercice risque d'être plus délicat. Les prix de gros de l'électricité peuvent varier considérablement au cours du temps.

Environ 846 compteurs seraient concernés par cette inflation sur le patrimoine de l'Office.

Le RESAH prévoit la possibilité d'acquérir des Garanties d'origine identifiées, qui permettent de soutenir la filière de production d'électricité renouvelable ; ce qui s'inscrit bien dans le Plan Ambition Environnement de l'Office.

Le RESAH a mis en place un système d'acquisition dynamique n°2019-010 relatif à la fourniture et la distribution d'énergie électrique et de services associés, permettant de bénéficier de prix compétitifs pour la fourniture d'électricité des compteurs de faible puissance.

Considérant l'intérêt pour Plaine Commune Habitat, qui a dernièrement adhéré au GIP RESAH, de signer de la de service d'achat centralisé spécifique aux collectivités territoriales pour la fourniture et la distribution d'énergie électrique et services associés – Offre tous type de compteurs (C1/C2/C3/C4 et/ou C5),

Mamoudou DIARRA demande également si lorsque cela a été présenté à la CAO, cela a été validé par la CNL.

Sébastien LONGIN confirme, et suppose que M. BORIE ne le contredira pas, que les affaires présentées à la CAO depuis de nombreux mois ont toujours fait l'objet d'un accord unanime de la CAO.

Hervé BORIE confirme et se dit favorable à passer par des systèmes mutualisés pour les différents services dont nous avons besoin et donc passer par le réseau mutualisé d'achat des hôpitaux.

Adrien DELACROIX ajoute que cela permettra une consommation d'énergie plus vertueuse.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés Autorise la signature de la convention de service d'achat centralisé spécifique aux collectivités territoriales pour la fourniture et la distribution d'énergie électrique et services **associés** – Offre tous type de compteurs (C1/C2/C3/C4 et/ou C5), ils autorisent le Directeur Général à signer la convention précitée et à prendre toutes les mesures d'exécution afférentes,

⇒ **Lancement de programme de réhabilitation : La Courneuve – « Petit Verlaine » – 189 logements – 22 à 28 rue Paul Verlaine et 75 à 81 avenue Henri Barbusse**

Contexte général de l'opération

L'opération de réhabilitation du PETIT VERLAINE fait partie d'un ensemble opérationnel plus vaste à l'échelle du quartier dans le cadre du NPNRU des 4 000 Nord.

Plan NPNRU – 4 000 NORD partie Vieux Barbusse :



Contexte de l'opération

Le programme de rénovation urbaine se traduit par l'opération de réhabilitation des bâtiments du 22 au 28 rue Paul Verlaine & du 75 au 81 avenue Henri Barbusse regroupant 189 logements avec un lancement de programme sur l'année 2021 pour s'achever en 2025.

Bâtiment Verlaine :

Le 22/24/26/28 rue Paul Verlaine

Bâtiment en R+8 construit en 1967

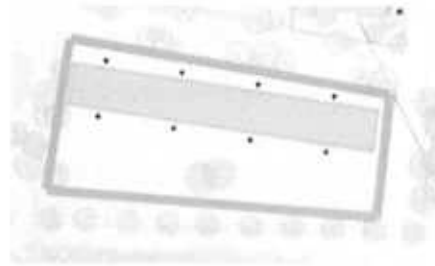
133 logements sur 4 cages d'escaliers d'escaliers.



Bâtiment BARBUSSE :



Le 75/77/79/81 avenue Henri Barbusse
Bâtiment en R+4 construit en 1967
56 logements sur 4 cages d'escaliers



L'opération de réhabilitation présente s'inscrit dans un contexte de transition entre les réhabilitations & les constructions neuves déjà effectuées et les nouveaux programmes.

Programme de travaux prévisionnel

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

Clos et couvert :

- Isolation Thermique par l'Extérieur des façades
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Pose d'occultations sur les pièces de vie
- Etude des fermetures prévisionnelles de 3 proches traversants sur 4
- Etanchéité du bâtiment Verlainne

Parties Communes & réseaux :

- Asservissement du désenfumage
- Recoupement en sous-sol
- Remplacement des collecteurs en sous-sol
- Remplacement des évacuations eaux usées / eaux vannes
- Etudes pour aménagements locaux VO / encombrants / vélo
- Traitement des revêtements des parties communes
- Eclairage des parties communes
- Réfection des halls pour le bâtiment Barbusse

Logements :

- Mise en conformité électrique
- Remplacement équipements sanitaires y compris robinetterie
- Réfection des revêtements des pièces humides (sol / murs)
- Révision de la Ventilation Mécanique Contrôlée (selon étude thermique)
- Remplacement des portes palières

Label :

▪ Obtention d'un label BBC Rénovation
Suite à la réhabilitation est prévue la résidentialisation des bâtiments.

Le financement prévisionnel

A/ Prix de revient :

COUT D'OPERATION en € TTC			
	Total	par logement	% du P.R.
Travaux	6 387 546	33 797	88,1%
Honoraires	820 188	4 340	11,3%
Frais divers	43 200	229	0,6%
Total Dépenses	7 250 934	38 365	100%

Soit 5 820 000 € HT de travaux pour 30 000 € HT / logement.

B/ Plan de financement :

FINANCEMENT en € TTC			
	Total	par logement	% du P.R.
Etat/ANRU	1 298 455	6 870	17,9%
Région	0	0	0,0%
Département	0	0	0,0%
Agglomération	472 500	2 500	6,5%
Autres	0	0	0,0%
Dégrèvements TFPB	608 388	3 219	8,4%
Certificats d'économie d'énergie	250 000	1 323	3,4%
RESSOURCES A TROUVER	0	0	0,0%
Total Ressources externes	2 629 343	13 912	36%
Prêt CDC (PAM, PRU)		0	0%
Eco- Prêt 2016*		0	0%
Prêt 1 % 2016^	2 038 124	10 784	28%
PAM Taux fixe*		0	0%
Total Prêts	2 038 124	10 784	28%
Fonds Propres	2 583 467	13 669	36%
Total Fonds Propres	2 583 467	13 669	36%
Total Recettes	7 250 934	38 365	100%

- Subvention d'Etat au titre de l'ANRU 2 d'une hauteur de 1 298 455 € soit 18% du financement de l'opération ;
- Subvention de Plaine Commune d'une hauteur de 472 500 € soit 6.5 % du financement de l'opération (en lien avec le plafonnement à 2 500 €/logement) ;

- Valorisation des travaux d'économie d'énergie à hauteur de 858 388 € soit 12 % du financement de l'opération (en lien avec le dégrèvement de TFPB & les CEE) ;
- Mobilisation d'un emprunt à hauteur de 2 038 124 € représentant 28 % du financement de l'opération ;
- Le montant de Fonds Propres est donc ramené à 2 583 467 € soit 36 % du financement de l'opération.

Impact sur le loyer :

2 hausses de loyer successives de +5, 11 % à partir de 2026 après achèvement des travaux sont prévues pour atteindre le taux de loyer plafond sur le groupe (en surface corrigée) :

Avec réhabilitation	01/12/2021	01/04/2026	01/04/2027
Hausse de loyer	S.O.	5,11%	5,11%
Taux de loyers au 31/12	40,02 €/m²/an	44,29 €/m²/an	46,55 €/m²/an
Nombre de logements	189 lgts	189 lgts	189 lgts

Taux de loyer plafond	43,09 €/m²/an	45,96 €/m²/an	46,56 €/m²/an
-----------------------	---------------	---------------	---------------

Éléments de planning prévisionnel

A/ Conception :

Désignation MOE T3 2021
 Études T3 2021 / T1 2023
 AO T2 2023

B/ Exécution :

Démarrage travaux T1 2023
 Réception T1 2025

Mamoudou DIARRA dit ne pas comprendre pourquoi avoir attendu autant de temps pour réaliser des travaux sur ce site alors que les habitants auraient pu bénéficier de travaux GE/GR comme le remplacement des portes palières dont certains sites ont pu bénéficier, ou la remise aux normes de l'électricité. Il va y avoir un impact financier de deux fois 5,11% pour la réhabilitation ce qui sera énorme pour les locataires. Pourquoi ce programme n'a pas bénéficié de la mise en place de panneaux solaires pour faire des gains d'énergie sur l'électricité des parties communes ? Il souhaite savoir si le parking sera privatisé et dans ce cas pourquoi il n'y a pas l'installation de bornes électriques

Philippe CRETZ répond que le parking, qui est aérien, fera l'objet d'un lancement de programme ultérieur dans le cadre de la résidentialisation et nécessite un partage avec Plaine Commune. Il sera alors temps d'étudier la possibilité de l'équiper de bornes.

Concernant la programmation des travaux, notamment de la remise aux normes électriques, ces interventions sont souvent intégrées à la programmation en réhabilitation, à l'instar des dernières opérations présentées. On ne peut pas toujours intervenir dans le cadre de la programmation pluriannuelle qui s'élève environ à 7 millions d'euros par an et que tout ne peut pas y être traité.

Sébastien LONGIN précise que c'est une vraie question. En tant que bon gestionnaire des deniers publics, l'objectif est d'optimiser les sources de financement mais aussi d'optimiser les

rythmes d'intervention dans les logements pour les locataires. Refaire l'électricité dans un bâtiment implique d'intervenir dans l'ensemble des logements, il faut essayer de mutualiser les interventions sur des temps donnés. Faire l'ensemble de ces travaux dans le cadre d'une opération comme celle-ci permet d'avoir un effet levier sur les financements de l'ANRU. Il est bien évident qu'il n'est pas question de ne rien faire entre les temps de réhabilitation, le « petit Verlaine » a d'ailleurs fait l'objet d'interventions et notamment la réfection de halls.

Concernant les panneaux solaires, ce sera l'un des points importants à traiter dans le cadre de notre Plan Ambition Environnement sur la base du bilan présenté le 31 mars dernier au Conseil d'Administration. La question des énergies renouvelables et notamment de l'électricité solaire ou photovoltaïque va se poser sur les constructions neuves mais également sur la mobilisation de nos toits en termes de gain économique pour l'office et ses locataires mais également en termes de gain énergétique pour la planète.

Mamoudou DIARRA demande s'il a été envisagé de faire de la récupération d'eaux pluviales pour nettoyer les colonnes enterrées ou les locaux-poubelles. Il demande quel est l'indice actuel énergétique de cet immeuble et quel sera-t-il après la réhabilitation.

Philippe CRETAZ répond que l'immeuble répond actuellement aux critères de l'étiquette E, et que l'on vise le BBC rénovation, soit très proche de l'étiquette B.

Sébastien LONGIN ajoute que la récupération des eaux pluviales dépendra des études architecturales et est également liée au Plan Ambition Environnement dans lequel il faudra étudier comment intégrer systématiquement ces questions en fonction de chacune des opérations. Le travail à mener avec les administrateurs sur le Plan Ambition Environnement nous conduira à penser différemment la façon d'envisager et de traiter les opérations.

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

Clos et couvert :

- Isolation Thermique par l'Extérieur des façades
- Remplacement des menuiseries extérieures
- Pose d'occultations sur les pièces de vie
- Etude des fermetures prévisionnelles de 3 porches traversants sur 4
- Etanchéité du bâtiment Verlaine

Parties Communes & réseaux :

- Asservissement du désenfumage
- Recoupement en sous-sol
- Remplacement des collecteurs en sous-sol
- Remplacement des évacuations eaux usées / eaux vannes
- Etudes pour aménagements locaux VO / encombrants / vélo
- Traitement des revêtements des parties communes
- Eclairage des parties communes
- Réfection des halls pour le bâtiment Barbusse

Logements :

- Mise en conformité électrique
- Remplacement équipements sanitaires y compris robinetterie
- Réfection des revêtements des pièces humides (sol / murs)
- Révision de la Ventilation Mécanique Contrôlée (selon étude thermique)
- Remplacement des portes palières

Label :

- Obtention d'un label BBC Rénovation

Eléments de planning prévisionnel

A/ Conception :

Désignation MOE	T3 2021
Études	T3 2021 / T1 2023
AO	T2 2023

B/ Exécution :

Démarrage travaux	T1 2023
Réception	T1 2025

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

Prix de revient :

COUT D'OPERATION en € TTC			
	Total	par logement	% du P.R.
Travaux	6 387 546	33 797	88,1%
Honoraires	820 188	4 340	11,3%
Frais divers	43 200	229	0,6%
Total Dépenses	7 250 934	38 365	100%

Soit 5 820 000 € HT de travaux pour 30 000 € HT / logement.

Plan de financement :

FINANCEMENT en € TTC			
	Total	par logement	% du P.R.
Etat/ANRU	1 298 455	6 870	17,9%
Région	0	0	0,0%
Département	0	0	0,0%
Agglomération	472 500	2 500	6,5%
Autres	0	0	0,0%
Dégrèvements TFPB	608 388	3 219	8,4%
Certificats d'économie d'énergie	250 000	1 323	3,4%
Ressources à trouver	0	0	0,0%
Total Ressources externes	2 629 343	13 912	36%
Prêt CDC (PAM, PRU)		0	0%
Eco- Prêt 2016 ²		0	0%
Prêt 1 % 2016 ¹	2 038 124	10 784	28%
PAM Taux fixe*		0	0%
Total Prêts	2 038 124	10 784	28%
Fonds Propres	2 583 467	13 669	36%
Total Fonds Propres	2 583 467	13 669	36%
Total Recettes	7 250 934	38 365	100%

Impact sur le loyer :

2 hausses de loyer successives de +5, 11 % à partir de 2026 après achèvement des travaux sont prévues pour atteindre le taux de loyer plafond sur le groupe (en surface corrigée) :

Avec réhabilitation	01/12/2021	01/01/2026	01/01/2027
Hausse de loyer	S.O.	5,11%	5,11%
Taux de loyers au 31/12	40,02 €/m ² /an	44,29 €/m ² /an	46,55 €/m ² /an

Taux de loyer plafond	43,09 €/m ² /an	45,96 €/m ² /an	46,56 €/m ² /an
-----------------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------

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

Adrien DELACROIX introduit les 4 rapports à venir. Il précise qu'il s'agit d'une modification qui répond à l'évolution du programme architectural à la demande de la Ville et de Plaine Commune de dé-densifier l'opération en vue d'améliorer l'habitabilité, et notamment l'ensoleillement en cœur d'îlot.

⇒ **Modification du bilan financier de l'opération de construction neuve : Saint-Denis – Universeine Lot A1b - 95 logements LS**

Le bureau du 12 novembre 2020 s'est prononcé sur le lancement de programme de l'acquisition en VEFA de 4 lots sur la ZAC olympique sur le site Universeine à Saint Denis. Depuis, le projet architectural a évolué à la demande de la ville impliquant une modification de la programmation, objet du présent rapport. Cette évolution va impliquer le dépôt d'un permis de construire modificatif en cours d'instruction.

Rappel des décisions du bureau du 12/11/2020 :

Les membres du bureau ont approuvé le lancement de programme du **lot A1b** (cages b1, b2, b3) comprenant **95 logements familiaux sociaux** sur la base de :

- **Prix de la VEFA** = 3 200 € HT/m² shab, prix ferme et définitif, parkings inclus ;
- **Financements** =
 - 28 logements (17 PLUS / 11 PLS) financés en droit commun
 - 67 logements (40 PLAI / 27 PLUS) financés en NPNRU

FINANCEMENT	NB LOGEMENTS	DROIT COMMUN	NPNRU
PLAI	40	-	40
PLUS	38	11	27
PLS	17	17	-
Total programme	95	28	67

- **Loyers plafonds** hors charges prévisionnels, en valeur 2020 :

Financement en droit commun :

- PLUS : 7,71 €/m² su
- PLS : 11,50 €/m² su

Financement en NPNRU :

- PLUS : 7,62 €/m² su
- PLAI : 6,78 €/m² su

Modifications de programme :

Dans le cadre de l'instruction du permis de construire, la Ville a souhaité la prise en compte de nouvelles orientations architecturales afin d'améliorer l'ensoleillement et la luminosité des logements, ainsi que l'épannelage de l'ilot.

Ainsi, il a été proposé **la suppression du dernier niveau de la cage B1 du lot A1b.**

Ces modifications ne modifient pas le nombre de logements (les duplex au dernier niveau sont remplacés par des simplex). Par ailleurs, suite au retravail des plans entre le permis de construire et le permis de construire modificatif, la SHAB a augmenté de 52.9 m².

- Programme / SHAB / typologies avant et après modifications :**

A1b

MODIFICATION DE PROGRAMME

	PROJET INITIAL			MODIFICATIONS DE PROJETS			écarts	
cages	nbre de logts	total	SHAB	nbre de logts	total	SHAB	total	SHAB
b1	36	95	6364,1	36	95	6417	0	52,9
b2	32			32				
b3	27			27				

IMPACT TYPOLOGIES

T1	1	27%		0	29%		-1			
T2	25			28			3			
T3	35	73%		35	71%		0			
T4	32			30			-2			
T5	2			2			0			
total	95	100%			95		100%			0

- Prix de revient et plan de financement prévisionnels en conséquence :**

	BUREAU 12/11/2020	BUREAU 15/04/2021
PRIX DE REVIENT		
Foncier	5 640 069,00 €	5 681 812,00 €
Travaux	15 115 384,00 €	15 227 258,00 €
honoraires	1 804 753,00 €	1 818 180,00 €
TOTAL	22 560 206,00 €	22 727 250,00 €
PLAN DE FINANCEMENT		
Subv. ETAT / ANRU	810 492,00 €	824 286,00 €
Subv. Région	241 000,00 €	241 000,00 €
Subv. Plaine Commune	780 000,00 €	780 000,00 €
TOTAL	1 831 492,00 €	1 845 286,00 €
Prêts CDC	13 082 957,00 €	13 031 852,00 €
Prêts ACTION LOGEMENT	2 515 000,00 €	2 196 000,00 €
Prêts PHB2	855 000,00 €	855 000,00 €
TOTAL	16 452 957,00 €	16 082 852,00 €
FONDS PROPRES	4 275 757,00 €	4 799 112,00 €

A titre d'information, l'augmentation des fonds propres est due :

- en partie à l'actualisation du projet :
 - typologies,
 - surfaces, ventilation des financements...
- et pour une autre partie plus significative, ainsi que cela avait été présenté lors du bureau du 11 février 2021, l'office doit désormais prendre en compte une **augmentation des fonds propres due à l'actualisation des paramètres macroéconomiques imposés par le ministère**. En effet, selon la note technique 2021 relative aux hypothèses macroéconomiques à retenir dans les simulations d'équilibre des opérations locatives sociales émanant du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires :
 - L'IRL passe de 1,4% à 1,3% (baisse des produits locatifs) ;
 - Le taux de livret A passe de 1,8% à 1,3% (baisse des charges d'emprunts)
 - **La RLS est estimée à 4,6% des loyers quittancés** (ce qui représente une forte baisse des produits locatifs)

Ces éléments, et plus particulièrement la prise en compte de la RLS dans les simulations, impactent négativement les marges d'exploitation à long terme et nous contraignent à rehausser le niveau de fonds propres.

Calendrier prévisionnel

- 17/12/2020 : signature du contrat de réservation ;
 - T2 2021 : signature de l'acte de VEFA
 - T2 2021 : démarrage des travaux
 - T3 2023 : achèvement des travaux des bâtiments en phase JOP
 - T1 2024 : mise à disposition des bâtiments à PARIS 2024
 - 11/2024 : reprise des bâtiments – démarrage des travaux de reconversion
 - T4 2025 : achèvement des travaux de reconversion – livraison des bâtiments en phase héritage
- ⇒ La mise en service des 95 logements sociaux est ainsi prévue fin 2025.

A noter qu'en raison du calendrier particulièrement contraint de réalisation du village olympique, le démarrage du chantier et la signature de l'acte authentique avec Vinci interviendront avant l'obtention et la purge du permis de construire modificatif. Des clauses pour sécuriser les intérêts de l'office seront prévues à cet effet dans l'acte.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent la modification de programme du lot A1b au sein du village olympique du secteur Universeine – rue Volta à Saint-Denis, comportant 95 logements sociaux financés en mixte (67 logements en NPNRU et 28 logements en Droit Commun). Ils approuvent le nouveau plan de financement prévisionnel. Ils autorisent le directeur général à signer tout acte relatif à cette opération, en particulier l'acte de VEFA sur la base d'un prix unitaire ferme et définitif de 3200 € HT/m² surface habitable parkings inclus ;

Ils autorisent le directeur général à solliciter les subventions et à contracter les prêts relatifs à cette opération :

⇒ **Modification du bilan financier de l'opération de construction neuve Saint-Denis – Universeine Lot A1d - 149 logements RE + 1crèche**

Le bureau du 12 novembre 2020 s'est prononcé sur le lancement de programme de l'acquisition en VEFA de 4 lots sur la ZAC olympique sur le site Universeine à Saint Denis. Depuis, le projet architectural a évolué à la demande de la ville impliquant une modification de la programmation, objet du présent rapport. Cette évolution va impliquer le dépôt d'un permis de construire modificatif en cours d'instruction.

Rappel des décisions du bureau du 12/11/2020 :

Les membres du bureau ont approuvé le lancement de programme du **lot A1d** au sein du projet Universeine – Zac Olympique à Saint-Denis, comportant 149 logements étudiants et une crèche de 152 m² au RDC, ainsi que les éléments de programmation suivants :

- **Prix de la VEFA :**
 - 3 500 € HT/m² shab, prix ferme et définitif, pour la résidence étudiants
 - 2 300 € HT/m² SPC pour la crèche à rez-de-chaussée
- **Financement** en droit commun, réparti comme suit :

	%	NB LOGEMENTS
PLUS	50%	74
PLS	50%	75
Total programme	100%	149

Modifications de programme :

Dans le cadre de l'instruction du permis de construire, la Ville a souhaité la prise en compte de nouvelles orientations architecturales afin d'améliorer l'ensoleillement et la luminosité des logements, ainsi que l'épannelage de l'îlot.

Ainsi, il a été proposé **la suppression d'un niveau courant du lot A1d**.

La suppression d'un étage de la Résidence Etudiante entraîne une diminution du nombre de logements (-17 logements au total) et de ce fait une diminution de la SHAB de 274,7 m².

- **Programme / SHAB / typologies avant et après modifications :**

A1d - résidence étudiante							
MODIFICATION DE PROGRAMME							
PROJET INITIAL				MODIFICATIONS DE PROJETS		écarts	
nbre de logts		SHAB		nbre de logts	SHAB	total	SHAB
149		3052,8		132	2778,1	-17	-274,7
IMPACT TYPOLOGIES							
studio	136			120		-16	
T1	9	8,72%		8	9,09%	-1	
T2	4			4		0	
total	149		100%	132	100%	-17	

- **Nouvelle répartition par financement :**

	%	NB LOGEMENTS
PLUS	50%	66
PLS	50%	66
Total programme	100%	132

- **Prix de revient et plan de financement prévisionnels en conséquence :**

	BUREAU 12/11/2020	BUREAU 15/04/2021
PRIX DE REVIENT		
Foncier	3 389 167,00 €	3 113 875,00 €
Travaux	9 082 967,00 €	8 345 185,00 €
honoraires	1 084 533,00 €	996 440,00 €
TOTAL	13 556 667,00 €	12 455 500,00 €
PLAN DE FINANCEMENT		
Subv. Région	1 017 200,00 €	885 400,00 €
TOTAL	1 017 200,00 €	885 400,00 €
Prêts CDC	8 164 241,00 €	5 629 300,00 €
Prêts ACTION LOGEMENT	1 332 000,00 €	1 330 000,00 €
Prêts PHB2	1 341 000,00 €	2 899 400,00 €
Autre prêt (libre)	1 702 226,00 €	1 711 400,00 €
TOTAL	12 539 467,00 €	11 570 100,00 €
FONDS PROPRES	0,00 €	0,00 €

Consultation et désignation d'un gestionnaire :

Plaine Commune Habitat a initié le développement du logement étudiant avec la livraison en janvier 2017 d'une première résidence de 150 logements au sein de la ZAC Montjoie à la Plaine Saint-Denis (résidence étudiante George Sand). L'office attend la livraison d'une 2^{ème} résidence pour fin 2021 sur le lot 9S de la Zac des tartres à Saint Denis.

La résidence étudiante Universeine sera donc la 3^{ème} résidence étudiante de Plaine Commune Habitat.

Il a été décidé, tout comme pour les 2 premières résidences étudiantes, de confier la gestion de cette nouvelle résidence à une association dont l'objet social serait la gestion de logements pour étudiants et par conséquent non soumise à la RLS, a contrario de Plaine Commune Habitat si le choix s'était porté sur une gestion en direct.

Deux 2 associations gestionnaires de résidences étudiantes ont été consultées : STUDEFI et ARPEJ. Seule, la dernière a répondu à la consultation.

ARPEJ a fait une proposition de redevance forfaitaire de 385 000 €.

Après avoir évalué objectivement les dépenses d'exploitation (frais de fonctionnement et maintenance du ressort du propriétaire), la redevance proposée par ARPEJ couvre l'ensemble des coûts réels sans qu'il ne soit nécessaire de mobiliser la moindre ressource propre sous réserve toutefois que ni le prix de revient ni la masse des loyers définitifs n'augmentent de manière significative par rapport au présent bilan.

Calendrier prévisionnel :

- 17/12/2020 : signature du contrat de réservation ;
 - T2 2021 : signature de l'acte de VEFA
 - T2 2021 : démarrage des travaux
 - T3 2023 : achèvement des travaux des bâtiments en phase JOP
 - T1 2024 : mise à disposition des bâtiments à PARIS 2024
 - T1/2024 : reprise des bâtiments – démarrage des travaux de reconversion
 - T4 2025 : achèvement des travaux de reconversion – livraison des bâtiments en phase héritage
- ⇒ La mise en service des 132 logements sociaux est ainsi prévue fin 2025.

A noter qu'en raison du calendrier particulièrement contraint de réalisation du village olympique, le démarrage du chantier et la signature de l'acte authentique avec Vinci interviendront avant l'obtention et la purge du permis de construire modificatif. Des clauses pour sécuriser les intérêts de l'office seront prévues à cet effet dans l'acte.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent la modification de programme du lot A1d, au sein du village olympique du secteur Universeine à Saint-Denis, comportant désormais 132 logements étudiants financés en 66 PLUS / 66 PLS et une crèche de 582 m² SPC. Ils approuvent le plan de financement prévisionnel. Ils autorisent le directeur général à signer tout acte relatif à cette opération, en particulier l'acte de VEFA sur la base d'un prix de 3500€ HT/m²/surface habitable pour les logements et de 2300€ HT/m² pour la crèche. Ils autorisent le directeur général à solliciter les subventions et à contracter les prêts relatifs à cette opération ; Ils approuvent la candidature de l'association ARPEJ pour gérer la future résidence étudiante Universeine à Saint-Denis et donne tous les pouvoirs au directeur général pour arrêter les modalités de location moyennant une redevance forfaitaire de 385 000 €

⇒ **Modification du bilan financier de l'opération de construction neuve : Saint-Denis – Universeine Lot A2 – 33 logements LS**

Le bureau du 12 novembre 2020 s'est prononcé sur le lancement de programme de l'acquisition en VEFA de 4 lots sur la ZAC olympique sur le site Universeine à Saint Denis. Depuis, le projet architectural a évolué à la demande de la ville impliquant une modification de la programmation, objet du présent rapport. Cette évolution va impliquer le dépôt d'un permis de construire modificatif en cours d'instruction.

Rappel des décisions du bureau du 12/11/2020 :

Les membres du bureau ont approuvé le lancement de programme du **lot A2c** au sein du projet Universeine – Zac Olympique à Saint-Denis, comprenant 33 logements familiaux sociaux sur la base de :

- **Prix de la VEFA** = 3 200 € HT / m² SHAB parking inclus.
- **Financements** en droit commun, réparti comme suit :

	NB LOGEMENTS
PLUS	19
PLS	14
Total programme	33

- **Loyers plafonds** hors charges prévisionnel, en valeur 2020 :
 - PLUS : 7,44€
 - PLS : 11,50€

Modifications de programme :

Dans le cadre de l'instruction du permis de construire, la Ville a souhaité la prise en compte de nouvelles orientations architecturales afin d'améliorer l'ensoleillement et la luminosité des logements, ainsi que l'épannelage de l'îlot.

Ainsi, il a été proposé **la suppression d'un niveau courant.**

La suppression d'un étage entraîne la diminution du nombre de logements (-4 logements au total) et de ce fait une diminution de la SHAB de 144,03 m².

- **Programme / SHAB / typologies avant et après modifications :**

A2c							
MODIFICATION DE PROGRAMME							
	PROJET INITIAL		MODIFICATIONS DE PROJETS		écarts		
	nbre de logts	SHAB	nbre de logts	SHAB	total	SHAB	
	33	2261,62	29	2117,59	-4	-144,03	

IMPACT TYPOLOGIES							
T1	0	24%		0	24%		0
T2	8			7			-1
T3	14			12			-2
T4	9	76%		8	76%		-1
T5	2			2			0
total	33			29			-4

- **Nouvelle répartition par financement :**

		NB LOGEMENTS
PLUS	18	
PLS	11	
Total programme	29	

BUREAU 12/11/2020

BUREAU 15/04/2021

PRIX DE REVIENT		
Foncier	2 072 944,00 €	1 941 090,00 €
Travaux	5 555 489,00 €	5 202 121,00 €
honoraires	663 343,00 €	621 149,00 €
TOTAL	8 291 776,00 €	7 764 360,00 €

PLAN DE FINANCEMENT		
Subv. ETAT / ANPU	224 800,00 €	213 945,00 €
Subv. Région	108 000,00 €	91 000,00 €
Subv. Plaine Commune	190 000,00 €	180 000,00 €
TOTAL	522 800,00 €	484 945,00 €
Prêts CDC	6 468 737,00 €	6 456 741,00 €
Prêts ACTION LOGEMENT	936 000,00 €	568 000,00 €
Prêts PHB2	0,00 €	261 000,00 €
TOTAL	7 404 737,00 €	6 285 741,00 €

FONDS PROPRES	364 239,00 €	993 674,00 €
---------------	--------------	--------------

• **Prix de revient et plan de financement prévisionnels en conséquence :**

Ainsi que cela avait été présenté lors du bureau du 11 février 2021, l'office doit désormais prendre en compte une augmentation des fonds propres due à l'actualisation des paramètres macroéconomiques imposés par le ministère. En effet, selon la note technique 2021 relative aux hypothèses macroéconomiques à retenir dans les simulations d'équilibre des opérations locatives sociales émanant du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires :

- L'IRL passe de 1,4% à 1,3% (baisse des produits locatifs) ;
- Le taux de livret A passe de 1,8% à 1,3% (baisse des charges d'emprunts)
- **La RLS est estimée à 4,6% des loyers quittancés** (ce qui représente une forte baisse des produits locatifs)

Ces éléments, et plus particulièrement la prise en compte de la RLS dans les simulations, impactent négativement les marges d'exploitation à long terme et nous contraignent à rehausser le niveau de fonds propres.

Calendrier prévisionnel

- 17/12/2020 : signature du contrat de réservation ;
 - T2 2021 : signature de l'acte de VEFA
 - T2 2021 : démarrage des travaux
 - T3 2023 : achèvement des travaux des bâtiments en phase JOP
 - T1 2024 : mise à disposition des bâtiments à PARIS 2024
 - 11/2024 : reprise des bâtiments – démarrage des travaux de reconversion
 - T4 2025 : achèvement des travaux de reconversion – livraison des bâtiments en phase héritage
- ⇒ La mise en service des 29 logements sociaux est ainsi prévue fin 2025.

A noter qu'en raison du calendrier particulièrement contraint de réalisation du village olympique, le démarrage du chantier et la signature de l'acte authentique avec Vinci interviendront avant l'obtention et la purge du permis de construire modificatif. Des clauses pour sécuriser les intérêts de l'office seront prévues à cet effet dans l'acte.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent du lot A2c, au sein du village olympique - secteur Universeine à Saint-Denis, comportant désormais 29 logements sociaux financés en 18 PLUS et 11 PLS ; Ils approuvent le nouveau plan de financement prévisionnel. Ils autorisent le directeur général à signer tout acte relatif à cette opération, en particulier l'acte de VEFA sur la base d'un prix unitaire ferme et définitif de 3200 € HT/m² surface habitable parkings inclus ; Ils autorisent le directeur général à solliciter les subventions et à contracter les prêts relatifs à cette opération ;

⇒ **Modification du bilan financier de l'opération de construction neuve : Saint-Denis – Universeine Lot B2 – 42 logements LS**

Le bureau du 12 novembre 2020 s'est prononcé sur le lancement de programme de l'acquisition en VEFA de 4 lots sur la ZAC olympique sur le site Universeine à Saint Denis. Depuis, le projet architectural a évolué à la demande de la ville impliquant une modification de la programmation, objet du présent rapport. Cette évolution va impliquer le dépôt d'un permis de construire modificatif.

Rappel des décisions du bureau du 12/11/2020 :

Les membres du bureau ont approuvé le lancement de programme du **lot B2** au sein du projet Universeine – Zac Olympique à Saint-Denis, comportant 42 logements familiaux sociaux sur la base de :

- **Prix de la VEFA** = 3 200 € HT / m² SHAB parking inclus
- **Financements** en droit commun réparti comme suit :

	NB LOGEMENTS
PLUS	25
PLS	17
Total programme	42

- **Loyers plafonds** hors charges prévisionnels suivants, en valeur 2020 :
 - PLUS : 7,45€
 - PLS : 11,50€

Modifications de programme :

Dans le cadre de l'instruction du permis de construire, la Ville a souhaité la prise en compte de nouvelles orientations architecturales :

1. Retravailler l'épannelage de l'ilot afin de renforcer l'enjeu de rupture sur l'espace public et améliorer l'ensoleillement et la luminosité des logements en cœur d'ilot. La solution apportée est la suppression du dernier niveau R+5 du connecteur rue Ampère (lot n'appartient pas à Plaine Commune Habitat) ;
2. Elargir de 3m à 4,5m les failles entre les connecteurs et le bâtiment principal situé rue des Frères Lumière ;
3. Obtenir un maximum de logements traversants.

Ces modifications, et notamment l'élargissement de la faille, entraînent :

- une diminution du nombre de logements (-6 logements au total) et de ce fait une diminution de la SHAB de 195,8 m² ;
- la création d'un plot (11 logements) quasi mono-typologique de T3 en duplex desservis par 2 coursives (aucune fenêtre de logements ne donne sur ces coursives).

- **Programme / SHAB / typologies avant et après modifications :**

B2							
MODIFICATION DE PROGRAMME							
	PROJET INITIAL		MODIFICATIONS DE PROJETS		écarts		
	nbre de logts	SHAB	nbre de logts	SHAB	total	SHAB	
	42	2838,8	36	2643	-6	-195,8	
IMPACT TYPOLOGIES							
T1	2	29%	1	14%	-1		
T2	10		4		-6		
T3	15	71%	17	86%	2		
T4	13		12		-1		
T5	2		2		0		
total	42	100%	36	100%	-6		

- **Nouvelle répartition par financement :**

	NB LOGEMENTS
PLUS	23
PLS	13
Total programme	36

- **Prix de revient et plan de financement prévisionnels**

	BUREAU 12/11/2020	BUREAU 15/04/2021
PRIX DE REVIENT		
Foncier	2 602 021,00 €	2 422 923,00 €
Travaux	6 973 417,00 €	6 493 435,00 €
honoraires	832 646,00 €	775 336,00 €
TOTAL	10 408 084,00 €	9 691 694,00 €
PLAN DE FINANCEMENT		
Subv. ETAT /ANRU	296 349,00 €	275 916,00 €
Subv. Région	135 000,00 €	111 000,00 €
Subv. Plaine Commune	250 000,00 €	230 000,00 €
TOTAL	681 349,00 €	616 916,00 €
Prêts CDC	7 727 020,00 €	6 822 266,00 €
Prets ACTION LOGEMENT	994 000,00 €	710 000,00 €
Prêts PHB2	378 000,00 €	324 000,00 €
TOTAL	9 099 020,00 €	7 856 266,00 €
FONDS PROPRES	627 715,00 €	1 218 512,00 €

Ainsi que cela avait été présenté lors du bureau du 11 février 2021, l'office doit désormais prendre en compte une augmentation des fonds propres due à l'actualisation des paramètres macroéconomiques imposés par le ministère. En effet, selon la note technique 2021 relative aux hypothèses macroéconomiques à retenir dans les simulations d'équilibre des opérations locatives sociales émanant du Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires :

- L'IRL passe de 1,4% à 1,3% (baisse des produits locatifs) ;
- Le taux de livret A passe de 1,8% à 1,3% (baisse des charges d'emprunts)
- **La RLS est estimée à 4,6% des loyers quittancés** (ce qui représente une forte baisse des produits locatifs)

Ces éléments, et plus particulièrement la prise en compte de la RLS dans les simulations, impactent négativement les marges d'exploitation à long terme et nous contraignent à relever le niveau de fonds propres.

Calendrier prévisionnel

- 17/12/2020 : signature du contrat de réservation ;
- T2 2021 : signature de l'acte de VEFA
- T2 2021 : démarrage des travaux
- T3 2023 : achèvement des travaux des bâtiments en phase JOP
- T1 2024 : mise à disposition des bâtiments à PARIS 2024

- 11/2024 : reprise des bâtiments – démarrage des travaux de reconversion
 - T4 2025 : achèvement des travaux de reconversion – livraison des bâtiments en phase héritage
- ⇒ La mise en service des 36 logements sociaux est ainsi prévue fin 2025.

A noter qu'en raison du calendrier particulièrement contraint de réalisation du village olympique, le démarrage du chantier et la signature de l'acte authentique avec Vinci interviendront avant l'obtention et la purge du permis de construire modificatif. Des clauses pour sécuriser les intérêts de l'office seront prévues à cet effet dans l'acte.

Mamoudou DIARRA demande si une étude est en cours car lorsque l'on regarde les nouvelles constructions aux alentours, on a l'impression que les bâtiments sont construits face à face, on a l'impression d'être déjà chez le voisin. Il espère que sur le programme construit, on n'aura pas l'impression d'avoir des logements qui vont être construits et d'être chez le voisin. Au niveau de la luminosité, il y a quelques problématiques. Il suffit d'aller dans les Hauts-de-Seine, quand on regarde les constructions, on a l'impression d'être à deux pas de chez le voisin, limite, on est chez lui. Il espère que ces erreurs-là ne vont pas se produire sur ces constructions.

Il voudrait savoir si sont prévus des bornes électriques, des panneaux solaires, la récupération d'eaux pluviales dans ces programmes.

Adrien DELACROIX confirme que l'enjeu d'ensoleillement a été soulevé par la Ville et entraîné la modification du programme initial pour favoriser l'ensoleillement des logements notamment en cœur d'îlot.

On a dé-densifié, il y a moins d'étages que prévu pour favoriser l'ensoleillement. Pour l'office, cela a des conséquences en matière de rentabilité, pour les locataires et les personnes qui vivront sur le village olympique (logement social, accession libre, accession sociale) - les questions de densité étant les mêmes, la qualité architecturale également- auront un environnement plus « vivable ».

Sur l'aspect environnement, toutes les toitures - c'est désormais le cas pour toutes les constructions neuves - seront soit accessibles, soit végétalisées, ou équipées de panneaux photovoltaïques.

Mamoudou DIARRA espère qu'on ne va pas reproduire les mêmes erreurs que sur les sites de La Plaine avec les syndics de copropriété où tout le monde se rejette la balle lorsqu'il y a un lampadaire en panne et il faut attendre des années pour que cela soit remis en état. Actuellement, c'est le cas. On a une copropriété en gestion, un peu compliquée, quand un luminaire est abîmé, c'est tout un parcours du combattant. Il espère ne pas se retrouver avec les mêmes problématiques.

Adrien DELACROIX explique, sous réserve de la gestion du parking qui serait mutualisé, qu'il n'y a pas de mise en copropriété. C'est une attention de la Ville et Plaine Commune d'éviter les mises en copropriété. Chaque immeuble aura un gestionnaire. Il y aura des copropriétés sur de l'accession libre mais au sein d'un même immeuble pour éviter notamment ces problèmes de gestion.

Laurent RUSSIER souligne l'augmentation de fonds propres dont le niveau reste inquiétant. Le gouvernement par l'institution et le maintien de la RLS continue de mettre à mal les bailleurs. Si on cumule l'ensemble, cela représente près de 600 000€ de fonds propres supplémentaires par opération (hormis les résidences étudiantes). L'impact des fonds propres est extrêmement important et fait partie d'un vrai sujet d'inquiétude, notamment par rapport aux engagements pris par le Bureau en termes de réhabilitations, sur les enjeux écologiques. Il faut bien insister là-dessus. Cette politique du gouvernement en matière de logement reste incompréhensible.

Adrien DELACROIX partage sur la question des fonds propres, qui avaient fait l'objet d'un échange lors des orientations budgétaires. L'enjeu est la façon de les faire apparaître dans

les opérations. L'affichage est également différent, ce qui fait mécaniquement monter les fonds propres et sur le village olympique. D'autre part, les choix pour éviter une forte densité impactent aussi les programmes et donc les recettes locatives.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'acquisition du lot B2 au sein du village olympique - secteur Universeine à Saint-Denis, comportant désormais 36 logements sociaux financés en 23 PLUS et 13 PLS. Ils approuvent le nouveau plan de financement prévisionnel. Ils autorisent le directeur général à signer tout acte relatif à cette opération, en particulier l'acte de VEFA sur la base d'un prix unitaire ferme et définitif de 3200€HT/m² surface habitable parkings inclus et à solliciter les subventions et contracter les prêts relatifs à cette opération.

Mamoudou DIARRA explique que lorsqu'un locataire quitte un logement pour entrer dans un autre, il a un nombre de jours définis pour quitter le logement. S'il dépasse, les jours sont facturés au locataire. Il aimerait bien que si c'est appliqué au locataire, ce soit la même chose pour le personnel. Il n'est pas normal que le personnel ait le droit de dépasser le nombre de jours autorisés, pour effectuer le déménagement, qu'il ait le temps d'installer la cuisine aménagée, de mettre les pièces en état... alors que le locataire, ont lui refacture les jours en dépassement. Le devoir d'exemplarité s'applique dans les deux sens. Si on dit au locataire, vous avez 10 jours pour déménager, c'est 10 jours, si le personnel, c'est 10 jours, et bien, c'est 10 jours. On ne peut pas dépasser, s'arranger à l'amiable ou en cachette pour ne pas le voir apparaître.

Sébastien LONGIN rejoint M. DIARRA sur le principe. Il est cependant compliqué de lui répondre plus précisément car il ne voit pas à quelle situation, il est fait référence. Bien sûr, il serait différent de parler d'une mutation d'un logement de fonction vers un autre logement de fonction ; la question des délais se réglant sur un autre champ que celui de la mise à disposition du logement et donc des pertes des loyers que cela peut représenter. S'il s'agissait d'un salarié étant un simple locataire au regard du CCH, il est bien évident que les règles doivent être les mêmes pour tous. Il réserve cependant sa réponse, ne sachant pas à quelle situation précise, il est fait référence. Il pourra regarder cela de façon plus précise si la situation lui est transmise.

Mamoudou DIARRA reprend : lorsqu'un gardien quitte un logement de fonction pour un autre logement de fonction, il n'y a pas de délai pour quitter le logement ?

Sébastien LONGIN indique que ce n'est pas ce qu'il a dit mais que lorsque l'on quitte un logement qui fait l'objet d'un quittancement, l'enjeu n'est pas le même que si l'on quitte un logement mis à disposition à titre gratuit dans un cadre professionnel pour aller dans un autre, notamment si l'autre n'est pas prêt à recevoir la personne.

Mamoudou DIARRA confirme faire référence à un logement de fonction. Quand je quitte un logement de fonction, que j'ai fait l'état des lieux et que j'ai récupéré les clés, logiquement le temps de déménagement doit être le même, logement de fonction ou non. Dans ce cas, il y a incompréhension. Moi, si je suis locataire, j'ai 10 jours pour déménager, si je dépasse les 10 jours, on me refacture ce temps passé dans l'autre logement. Pour un logement de fonction, ce doit être la même chose.

Sébastien LONGIN réaffirme ne pas en disconvenir sur les principes mais tout dépend si l'autre logement est réellement prêt, à disposition, c'est-à-dire l'ensemble des éventuels travaux de remise en état effectués.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne souhaitant demander la parole, le Président lève la séance à 10h20

Le Président

Adrien DELACROIX

