

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

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

BUREAU
Séance du 22 mars 2022

PROCES-VERBAL

L'An deux mil vingt-deux, le vingt-deux mars à 9h05 précises,

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

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

Etaient présents :

Hervé BORIE, Mamoudou DIARRA, Oriane FILHOL

Etait excusé :

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

Participait à la séance :

Olivier ROUGIER, Directeur Général

Assistaient à la séance :

Philippe CRETAZ, Directeur du Département du Patrimoine et du Développement
Tangi LE ROUX, Directeur du département des Ressources
Jean-François LEONTE, Directeur du Département des Politiques Locatives et Sociales
Sonia OULDAMMAR, Directrice du Développement et Renouvellement Urbain
Yasmina MECHENOUAI, Chargée de mission au cabinet

Secrétaire de Séance :

Marine THOIREY, Secrétaire Générale

La séance est ouverte par Adrien DELACROIX à 9h05 après avoir constaté que le Bureau a bien été convoqué dans les délais légaux et que le quorum est atteint.

➤ **Approbation du procès-verbal du Bureau du 15 février 2022**

Après mise aux voix, le procès-verbal du Bureau 15 février 2022 est approuvé à l'unanimité des présents et représentés.

➤ **Affaires de la Commande Publique**



PLAINE COMMUNE HABITAT
BUREAU 22 MARS 2022

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 précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant de l'avenant	Pourcentages de variation	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
3	<p>Marché d'entretien des écoulements : curage, détartrage, interventions d'urgence et autres, sur les réseaux d'eaux pluviales, d'eaux usées et d'eaux vannes, avec garantie totale et obligation de résultat sur l'ensemble du patrimoine de Plaine Commune Habitat et de relevés de consommation.</p> <p>Titulaire : CIG VEOLIA</p> <p>Montant forfaitaire initial annuel 187 746 € HT</p> <p>Montant de la partie à bons de commande : 200 000 € HT</p>	<p>Révision globale à la hausse de 11 846 € HT</p>	<p>1. De prendre en compte les modifications induites sur le présent marché suite aux nouvelles évolutions du patrimoine de PCH et à l'ajout d'équipements supplémentaires à maintenir et à contrôler;</p> <p>2. de prendre en compte les incidences financières s'y afférant ;</p> <p>3. D'entériner le fait que le titulaire renonce à toute action, réclamation ou recours pour tout fait générateur à la signature du présent avenant par le titulaire.</p>	51 396 € HT	<p>A = 25,75% B= 33,49% d'augmentation du montant forfaitaire initial annuel et 16,31% d'augmentation du montant global annuel (partie forfaitaire et montant estimatif de la partie à bons de commande)</p>	250 988 € HT	<p>CAO DU 09/03/2022</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 du marché	Date et avis de la CAO
1	<p>Accord cadre à bons de commande pour l'exploitation, la maintenance, et l'entretien des chaufferies et équipements connexes du patrimoine de Plaine Commune Habitat</p> <p>TITULAIRE : Société S3M</p> <p>Montant forfaitaire initial annuel 387 995,58 € HT</p> <p>Montant estimatif annuel de la partie à bons de commande : 300 000 € HT</p> <p>Montant maximum annuel de la partie à bons de commande : 600 000 € HT</p>	-	<p>1- De prendre en compte les modifications en moins-value en raison du retrait des chaufferies et équipements connexes des résidences CHATEAUDUN 1 et 2 de l'accord-cadre ;</p> <p>2- de corriger la formule de révision, en raison d'erreurs matérielles l'affectant,</p> <p>3- de mettre à jour le mois Mo, correspondant à la date de valeur initiale des prix,</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>	Moins-value de 8 030 € HT	A = - 2,07%	379 965,58 € HT	-

*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant de l'avenant	Pourcentages de variation	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
1	<p>Accord-cadre pour des prestations de désinsectisation, dératisation, dessourisaison sur l'ensemble du patrimoine de Plaine Commune Habitat</p> <p>Lot n°2 : Agences Sud et Est</p> <p>Titulaire : HARMONIA HYGIENE</p> <p>Montant forfaitaire initial annuel 74 093 € HT</p> <p>Montant estimatif annuel de la partie à bons de commande : 130 000 € HT</p>	-	<p>1- De prendre en compte les modifications induites sur le présent accord-cadre suite aux nouvelles évolutions du patrimoine de PCH et à l'ajout de prestations supplémentaires sur les résidences CABRAL 1 et CABRAL 2;</p> <p>2- De prendre en compte les incidences financières s'y affèrent ;</p> <p>3- 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>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>	2 494,80 € HT	<p>A = 3,37 %</p> <p>d'augmentation du montant forfaitaire du lot n°2 et 1,22% d'augmentation du montant global annuel (partie forfaitaire et montant estimatif de la partie à bons de commande compris)</p>	76 587,80 € HT	-

*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant de l'avenant	Pourcentages de variation	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
2	<p>Accord-cadre de nettoyage et de vitrerie des locaux administratifs et immeubles d'habitation de Plaine Commune</p> <p>Habitat Lot n°5 : Nettoyage des immeubles d'habitation de Plaine Commune</p> <p>Habitat gérés par Est et Nord (Hors JEAN MERMOZ / BORIS VIAN / BELLE CORDIERE ET BARDET)</p> <p>Titulaire : GUILBERT PROPRETE</p> <p>Montant forfaitaire initial annuel 515 891 € HT</p> <p>Montant de la partie à bons de commande : 337 000 € HT</p>	<p>Révision globale à la hausse de 886.56€ HT</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. De prendre en compte les modifications induites sur le présent accord-cadre suite aux nouvelles évolutions du patrimoine de PCH et à l'ajout de prestations supplémentaires sur divers sites; 2. De prendre en compte les incidences financières s'y affèrent ; 3. 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, 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. 	28 815,23 € HT	<p>A = 5,58%</p> <p>B= 5,76% d'augmentation du montant forfaitaire initial, et 3,48 % d'augmentation du montant global annuel (partie forfaitaire et montant estimatif de la partie à bons de commande)</p>	545 592,79 € HT	<p>CAO DU 09/03/2022</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 du marché	Date et avis de la CAO
2	<p>Accord-cadre de nettoyage et de vitrerie des locaux administratifs et immeubles d'habitation de Plaine Commune Habitat</p> <p>Lot n°4 : Nettoyage des immeubles d'habitation de Plaine Commune Habitat gérés par l'Agence Sud</p> <p>Titulaire : SCOTNET</p> <p>Montant forfaitaire initial annuel 465 702,24 € HT</p> <p>Montant de la partie à bons de commande : 388 000 € HT</p>	<p>Révision globale à la hausse de 4 134,90 € HT</p>	<ol style="list-style-type: none"> De prendre en compte les modifications induites sur le présent accord-cadre suite aux nouvelles évolutions du patrimoine de PCH et à l'ajout de prestations supplémentaires sur la résidence JOLIOT CURIE à L'Île-Saint-Denis De prendre en compte les incidences financières s'y affèrent ; 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. 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. 	37 326,50 € HT	<p>A = 7,94% B = 8,90% d'augmentation du montant forfaitaire initial, et une augmentation de 4,86 % du montant global annuel (partie forfaitaire et montant estimatif de la partie à bons de commande)</p>	507 163,64 € HT	<p>CAO DU 09/03/2022</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 du marché	Date et avis de la CAO
2	<p>Accord-cadre pour l'entretien des installations de sécurité incendie sur tout le patrimoine de l'OPH Plaine Commune Habitat</p> <p>LOT N°3 - contrôle, entretien et remplacement des extincteurs & bacs à sable.</p> <p>Titulaire : Société G.R.L BOUVIER</p> <p>Montant forfaitaire initial annuel 4 622,20€ HT</p> <p>Montant de la partie à bons de commande : 30 000 € HT</p>	<p>Révision globale à la baisse de 360,70 € HT</p>	<p>1. D'intégrer au lot n°3 de l'accord cadre les équipements compris dans les résidences nouvellement acquises et livrées, de supprimer ou modifier le nombre d'extincteurs et de bacs à sables suite aux relevés du prestataire.</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 en découlant,</p> <p>4. d'entériner le fait que le titulaire renonce à toute action, réclamation ou recours relatif à la signature du présent avenant par le titulaire.</p>	<p>Moins-value de 224,40 € HT</p>	<p>A = - 5,27%</p> <p>B = - 12,66% de diminution du montant forfaitaire initial et une diminution de 1,69% du montant global annuel (partie forfaitaire et montant estimatif de la partie à bons de commande)</p>	<p>4 037,10 € HT</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 du marché	Date et avis de la CAO
3	<p>ACCORD-CADRE POUR LA MAINTENANCE ET L'ENTRETIEN DES PORTES ET BARRIERES AUTOMATIQUES DES PARKINGS SUR DIVERS GROUPES DE CITES DU PATRIMOINE DE PLAINE COMMUNE HABITAT</p> <p>LOT N°2 : PATRIMOINE DES AGENCES SUD ET EST</p> <p>Titulaire : Société OTIS</p> <p>Montant forfaitaire initial annuel 32 410 € HT</p> <p>Montant de la partie à bons de commande : 50 000 € HT</p>	<p>Révision globale à la hausse de 2 130 € HT</p>	<p>1. D'étendre les prestations d'entretien et de maintenance des portes et portails des parkings aux équipements de la résidence Renan située au 21/23 rue Ernest Renan à Saint-Denis (93200) ;</p> <p>2. de prendre en compte les incidences financières en découlant,</p> <p>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.</p>	<p>Plus-value de 788,00 € HT</p>	<p>A = - 2,28 % B = 9% d'augmentation du montant forfaitaire annuel initial et 3,54 % d'augmentation du montant global annuel (partie forfaitaire et montant estimatif de la partie à bons de commande compris)</p>	<p>35 328 € HT</p>	<p>CAO DU 9 MARS 2022 AVIS FAVORABLE</p>

*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant

*B : pourcentage de variation cumulé de tous les avenants

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

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant de l'avenant	Pourcentages de variation	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
2	MARCHÉ DE TRAVAUX DE CONSTRUCTION DE 151 LOGEMENTS ETUDIANTS, 1 LOGEMENT DE FONCTION ET 20 PLACES DE STATIONNEMENT ZAC DES TARTRES: LOT 9S A SAINT-DENIS Montant forfaitaire initial annuel : 7 987 740 € HT Titulaire : LES MACONS PARISIENS	Révision globale à la hausse de 39 200,08 € HT	<p>4. De prendre en compte les travaux modificatifs rendus nécessaires en cours d'exécution du chantier ;</p> <p>5. de prendre en compte les incidences financières s'y afférant ;</p> <p>6. 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>	18 073,48 € HT	A = 0,23% B = 0,72%	8 045 013,56 € HT	

*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant

*B : pourcentage de variation cumulé de tous les avenants

Mamoudou DIARRA souhaite savoir, de manière générale, si des bons de passage sont exigés lors des passages des prestataires puis signés par le personnel de l'Office. Selon lui, les bons de commande ne sont pas systématiquement signés. D'après la loi, l'amicale peut exiger le bon de passage ou obtenir un remboursement du bailleur. Il a un doute concernant l'intervention de remplacement d'extincteurs et de renouvellement des bacs à sable. Cela fait deux fois sur la Cour d'Angle qu'il intervient pour connaître le délai de remplacement des extincteurs et bacs à sable. Le sable est sale, il contient des déchets. En quoi consiste l'intervention ? Les bacs sont-ils alors intégralement vidés et le sable remplacé en totalité ou partiellement ? Il propose de faire des photos pour démontrer que les prestations ne sont pas réalisées sur certains sites.

Adrien DELACROIX rappelle que le site de la Cour d'angle est géré en copropriété et que cela relève du syndic.

Philippe CRETAZ confirme que la gestion des entreprises relève du syndic. On peut intervenir si nécessaire auprès du syndic.

Mamoudou DIARRA indique que le personnel est censé faire des tours de veille sur les sites pour remonter les informations. Il s'interroge sur la réalisation de ces tours de veille, et notamment sur les blocs de désenfumage. Le personnel arrive le lundi et n'a pas le temps de faire le tour de veille, davantage occupé par les problèmes du week-end.

Philippe CRETAZ répond qu'en matière de sécurité incendie, le gardien réalise tous les 3 mois un tour des équipements de lutte contre l'incendie et remonte les anomalies, ce tour s'ajoute aux visites annuelles réalisées par les prestataires. Les installations (colonnes sèches, blocs de sécurité, désenfumage...) sont couvertes par un contrat d'entretien.

Mamoudou DIARRA regrette qu'il faille attendre l'arrivée des nuisibles pour traiter alors qu'avant un traitement préventif pouvait être effectué. Il avait déjà signalé cette situation à Cour d'Angle, lorsque les rats rongent les câbles d'un véhicule, cela n'est pas pris en charge par les assurances.

Adrien DELACROIX rappelle que la lutte contre les nuisibles est l'une des priorités de l'Office, de la Ville et de Plaine Commune. Il est important de travailler à une meilleure coordination car il est inutile de mener ce type d'actions de manière isolée. C'est ce qui est mis progressivement en place depuis 1 an et 1 an et demi.

Les process s'ajustent encore aujourd'hui, pour Saint-Denis, c'est notamment la Ville qui pilotera les différents acteurs. L'efficacité dépend d'un traitement simultané de tous les acteurs. Par ailleurs, la réglementation a évolué, deux traitements chimiques par an sont désormais autorisés, ce sont des contraintes mais elles permettent de limiter la résistance des nuisibles (rats, cafards, punaises de lit). Le budget de dératisation a été multiplié par 2,5 ces deux dernières années, on a obtenu des résultats sur certains sites, on y met les moyens, mais il faut reconnaître que l'on n'éliminera pas définitivement les rats qui ont tendance à sortir des réseaux lors de travaux, parfois attirés par de mauvais comportements comme le nourrissage des pigeons. Les équipes savent que c'est une priorité.

Mamoudou DIARRA souhaite savoir qui contrôle les sociétés Scotnet et Guilbert au niveau de la prestation vitrerie, et sur le nettoyage des parties communes. Sur certains sites, les anciennes méthodes sont appliquées, à savoir l'utilisation de balais à franges.

Adrien DELACROIX souligne la démarche d'amélioration de la qualité dans laquelle est engagé l'Office et qui comprend nécessairement l'amélioration des process.

Mamoudou DIARRA demande si les affaires ont été approuvées par la CNL lors de la CAO

Hervé BORIE répond que l'ensemble des marchés ont été approuvés à l'unanimité. Les avenants présentés à des marchés existants sont justifiés souvent par des augmentations de

patrimoine.

Mamoudou DIARRA avance qu'il pourrait entendre que cela soit plus cher et de meilleure qualité. Il estime que certains prestataires sont préhistoriques et que cela donne l'impression de ne pouvoir les déloger de certains sites. Ils prennent leurs habitudes et cela donne l'impression que l'Office ne peut trouver d'autres prestataires comme Scotnet. Lorsque cela ne va pas sur un site, on met Scotnet d'un côté, Guilbert, de l'autre.

Olivier ROUGIER explique que l'on veille dans la mesure du possible à effectuer un roulement des prestataires. Sur certains domaines, il n'y a pas tant d'offres que cela car il faut également que les entreprises présentent une taille suffisante pour couvrir la prestation et le patrimoine, même allotis. La difficulté qui se pose sur ce type de marchés réside dans l'obligation faite de reprise du personnel lors du changement de personnel. Lors d'un changement de prestataire, on attend un mieux qui n'est pas toujours pleinement obtenu quand les équipes ne changent pas.

La liste des titulaires de marchés est d'ailleurs disponible sur le site de l'office.

- **Autorisation de signature de l'avenant n°3 au marché d'entretien des écoulements : curage, détartrage, interventions d'urgence et autres, sur les réseaux d'eaux pluviales, d'eaux usées et d'eaux vannes, avec garantie totale d'écoulement et obligation de résultat sur l'ensemble du patrimoine de Plaine Commune Habitat et de relevés de consommation.- Titulaire : CIG VEOLIA**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°3.

Le présent avenant induit une plus-value globale et forfaitaire annuelle de 51 396 € HT. Il représente une augmentation de 25,75 % du montant forfaitaire du marché tel qu'il résulte de l'avenant n°2.

Les avenants n°1, 2 et 3, représentent ainsi une augmentation totale du marché de 63 242 € HT, ce qui représente une augmentation de du montant forfaitaire initial annuel du marché, et une augmentation du montant global annuel du marché (partie forfaitaire et montant estimatif de la partie à bons de commande compris) de l'accord-cadre de 16,31 %.

Cela porte le nouveau montant forfaitaire du marché à 250 988 € HT.

Valeur de prix : Novembre 2018

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

- **Autorisation de signature de l'avenant n°1 à l'accord cadre à bons de commande pour l'exploitation, la maintenance, et l'entretien des chaufferies et équipements connexes du patrimoine de Plaine Commune Habitat,- Titulaire : S3M**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°1.

Le présent avenant diminue le montant forfaitaire annuel de 8 030 € HT. Il représente une diminution de 2,07 % du montant forfaitaire annuel initial de l'accord-cadre. Cela porte le nouveau montant forfaitaire du marché à 379 965,58 € HT. Valeur de prix : Novembre 2021

Les nouvelles modalités de révision des prix sont les suivantes :

Les prix forfaitaires et unitaires sont fermes et non révisables pour la première période d'exécution : de la date de notification de l'accord-cadre au 31 juillet 2023. A compter du 1^{er} août 2023, les prix seront révisés une fois par an au 1^{er} août.

L'index de référence choisi en raison de sa structure pour la mise à jour des prix est l'index national ci-après : BT40o = Chauffage central (à l'exclusion du chauffage électrique.)

Il sera fait application de la formule suivante : $P = P_0 (0,15 + 0,85 \times (BT40n / BT40_0))$

Dans laquelle :

P = Prix révisé :

P₀ = Prix initial de l'accord-cadre :

BT40₀ = valeur de l'indice de référence Chauffage central (à l'exclusion du chauffage électrique) connu au mois zéro :

BT40_n = dernière valeur connue de l'indice de référence au moment de la révision.

Valeur des prix : Mo = Novembre 2021. Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine-Commune à le signer.

- **Autorisation de signature de l'avenant n°1 à l'accord-cadre pour des prestations de désinsectisation, dératissage, dessourissage sur l'ensemble du patrimoine de Plaine Commune Habitat- Lot n°2 : Agences Sud et Est - Titulaire : HARMONIA HYGIENE**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°1.

Le présent avenant induit une plus-value globale annuelle de 2 494,80 € HT.

Il représente une augmentation de 3,37 % du montant forfaitaire du lot n°2 et de 1,22% du montant global annuel (partie forfaitaire et montant estimatif de la partie à bons de commande compris) de l'accord-cadre.

Cela porte le nouveau montant forfaitaire du marché à 76 587,80 € HT. Valeur de prix : Mai 2021

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

- **Autorisation de signature de l'avenant n°2 à l'accord-cadre de nettoyage et de vitrerie des locaux administratifs et immeubles d'habitation de Plaine Commune Habitat Lot n°5 : Nettoyage des immeubles d'habitation de Plaine Commune Habitat gérés par Est et Nord (Hors JEAN MERMOZ / BORIS VIAN / BELLE CORDIERE ET BARDET) Titulaire : GUILBERT PROPETE**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°2.

Le présent avenant induit une plus-value globale annuelle de 28 815,23 € HT.

Il représente une augmentation de 5,58 % du montant forfaitaire du lot n°5 tel qu'il résulte de la conclusion de l'avenant 1.

Les avenants n°1 et 2 représentent ainsi une augmentation totale du lot n°5 de l'accord-cadre de 29 701,79 € HT, ce qui représente une augmentation de 5,76% du montant forfaitaire initial annuel du lot n°5, et une augmentation du montant global annuel (partie forfaitaire et montant estimatif de la partie à bons de commande compris) de l'accord-cadre de 3,48 %.

Cela porte le nouveau montant forfaitaire du marché à 545 592,79 € HT. Valeur de prix : Août 2020

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

- **Autorisation de signature de l'avenant n°2 à l'accord-cadre de nettoyage et de vitrerie des locaux administratifs et immeubles d'habitation de Plaine Commune Habitat Lot n°4 : Nettoyage des immeubles d'habitation de Plaine Commune Habitat gérés par l'Agence Sud - Titulaire : SCOTNET**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°2.

Le présent avenant induit une plus-value globale et forfaitaire annuelle de 37 326,50 € HT.

Il représente une augmentation de 7,94 % du montant forfaitaire du lot n°4 tel qu'il résulte de la conclusion de l'avenant 1.

Les avenants n°1 et 2 représentent ainsi une augmentation totale du lot n°4 de l'accord-cadre de 41 461,40 € HT, ce qui représente une augmentation de 8,90% du montant forfaitaire initial annuel du marché, et une augmentation du montant global annuel (partie forfaitaire et montant estimatif de la partie à bons de commande compris) de l'accord-cadre de 4,86 %.

Cela porte le nouveau montant forfaitaire du marché à 507 163,64 € HT.

Valeur de prix : Août 2020

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

- **Autorisation de signature de l'avenant n°2 au marché de travaux de construction de 151 logements étudiants, 1 logement de fonction et 20 places de stationnement, ZAC des tartres, lot 9S à Saint-Denis Titulaire : LES MAÇONS PARISIENS**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°2.

Le présent avenant induit une plus-value globale annuelle de 18 073,48 € HT.

Il représente une augmentation de 0,23% du montant forfaitaire du marché, tel que résultant du précédent avenant.

Au total, les avenants 1 et 2 représentent une augmentation de 0,72% du montant forfaitaire initial du marché.

Cela porte le nouveau montant forfaitaire du marché à 8 045 013,56 € HT.

Valeur de prix : Juin 2019

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

- **Autorisation de signature de l'avenant n°2 à l'accord-cadre pour l'entretien des installations de sécurité incendie sur tout le patrimoine de l'OPH Plaine Commune Habitat - LOT N°3 - contrôle, entretien et remplacement des extincteurs & bacs à sable, - Titulaire : Société G.R.I. BOUVIER**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°2.

Le présent avenant entraîne une moins-value de 224,40 € HT sur le montant forfaitaire du lot n°3. Il représente une diminution de 5,27 % du montant forfaitaire du lot n°3 tel que résultant de l'avenant n°1.

Au total, les avenants n°1 et n°2 induisent une diminution totale de 585,10 € HT, ce qui représente une diminution de 12,66% du montant forfaitaire initial du lot n°3 et une diminution de 1,69% du montant global annuel (partie forfaitaire et montant estimatif de la partie à bons de commande compris) de l'accord-cadre.

Cela porte le nouveau montant forfaitaire du lot n°3 à 4 037,10 € 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°3 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**

Mamoudou DIARRA demande si cette dernière affaire a fait l'objet d'un passage en CAO.

Tangi LE ROUX répond que le montant de l'avenant n'imposait pas de passage en CAO.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°3.

Le présent avenant entraîne une plus-value de 788,00 € HT sur le montant forfaitaire du lot n°2. Il représente une augmentation de 2,28 % du montant forfaitaire initial du lot n°2.

Au total, les avenants n°1, 2 et 3, représentent ainsi une augmentation totale de l'accord-cadre de 2 918 € HT, ce qui représente une augmentation de 9% du montant forfaitaire annuel initial du lot n°2, et une augmentation de 3,54 du montant global annuel du lot n°2 de l'accord-cadre (partie forfaitaire et montant estimatif de la partie à bons de commande compris). Valeur de prix : Août 2019.

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

➤ **Liste des marchés conclus au titre de l'année 2021 par l'OPH Plaine Commune Habitat**

Les membres du Bureau voudront bien trouver ci-joint la liste des marchés conclus en 2021.

Cette liste est présentée sous forme d'un tableau qui est divisé par tranches et types de marchés :

- * Marchés dont le montant est égal ou supérieur à 20 000 € HT et inférieur à 90 000 € HT,
- * Marchés dont le montant est égal ou supérieur à 90 000 € HT et inférieur aux seuils de procédure formalisée,
- * Marchés dont le montant est égal ou supérieur aux seuils de procédure formalisée.

Cette liste comporte les indications suivantes :

- L'objet du marché,
- Le nom de l'attributaire et son code postal,
- Le montant global du marché,
- La durée du marché

Elle distingue les travaux, les fournitures et les services.

Soit un total de 148 marchés notifiés en 2021, relevant des seuils précités, conformément à la décomposition suivante :

- 35 marchés de travaux ;
- 101 marchés de service ;
- 12 marchés de fourniture.

Tangé LE ROUX souligne le nombre important de marchés passés en 2021. Ce chiffre s'explique en partie par des marchés relancés suite à des prestataires qui n'ont pas donné satisfaction dans la réalisation de leur mission.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés prennent acte que le rapport relatif à la liste des marchés conclus au titre de l'année 2021 par l'OPH Plaine Commune Habitat s'est tenu.

- **Autorisation accordée au Directeur Général de l'Office Plaine Commune Habitat d'ester en justice et de confier la défense des intérêts de l'OPH au Cabinet PINTAT AVOCATS, dans le cadre du contentieux l'opposant à la société VESTNER, son liquidateur judiciaire et sa compagnie d'assurance AXA.**

Les faits

Dans le cadre du marché de travaux de rénovation de 57 ascenseurs sur le patrimoine de Plaine Commune Habitat, l'Office a attribué, le 23 mai 2011, à la société VESTNER, le lot n°2 du marché portant sur les 13 ascenseurs de la cité Franc-Moisin à Saint-Denis.

Les travaux ont été réceptionnés avec réserves le 26/03/2013. Le 14/01/2020, les équipes du Service Maintenance & Travaux ont constaté des désordres sur les ascenseurs qui semblent être le fruit de malfaçons.

Ces désordres sont les suivants :

- les ascenseurs installés émettent des nuisances sonores ;
- la perception d'à-coups lors des déplacements ;

- le descriptif des ascenseurs est différent de la configuration installée ;
- Les machines de traction n'ont pas le même nombre de poulies que celui indiqué sur les descriptifs

Le coût de ces désordres s'élève au total à 406 793 € TTC.

Il est à noter que ce phénomène semble se généraliser sur l'ensemble des 13 équipements installés par l'entreprise VESTNER, qui présentent tous les mêmes symptômes.

Par ailleurs, suite à un constat effectué sur site par le Bureau d'Etude QUALICONSULT mandaté par l'Office en 2021, il apparaît que les appareils posés par VESTNER sont non-conformes au marquage réglementaire *Conformité Européenne* (CE).

L'entreprise VESTNER est aujourd'hui en liquidation judiciaire. Les coordonnées du liquidateur sont les suivantes : Me HIDOUX Jean-Charles, 64 rue Montgrand, 13006 MARSEILLE.

Toutefois, elle avait souscrit une assurance en garantie décennale auprès de la compagnie d'assurance AXA pour les chantiers ouverts entre le 1er avril 2011 et le 1er avril 2012.

C'est à ce titre que l'Office entend agir aujourd'hui.

La procédure

Une déclaration de sinistre a été adressée à la compagnie d'Assurance AXA, le 01/04/2021 afin de réclamer la prise en charge des coûts de réparation des ascenseurs rénovés par l'entreprise VESTNER.

AXA n'ayant pas répondu à cette demande, une mise en demeure d'activation de la garantie décennale avant procédure contentieuse lui a été notifiée le 02/11/2021. Une nouvelle fois, la compagnie d'assurance, malgré diverses relances, n'a pas donné suite à notre requête.

Eu égard à l'ampleur des désordres techniques constatés, l'Office souhaite engager une procédure judiciaire à l'encontre de la compagnie d'assurance AXA et de la société VESTNER, représentée par son liquidateur judiciaire, afin de prendre en charge les travaux de réparation nécessaires à la mise en conformité des ascenseurs.

Pour ce faire, l'introduction de la procédure, ainsi que la représentation et la défense des intérêts de l'Office seraient assurées par le cabinet PINTATS AVOCATS, 35, rue de la Bienfaisance, 75008 Paris.

Mamoudou DIARRA demande quand les ascenseurs seront remis aux normes, si une nouvelle société a été mandatée pour ce faire et si des pannes récurrentes sont enregistrées.

Philippe CRETAZ répond que les appareils ne présentent pas de danger, la problématique concerne l'usure anormale de ces appareils, l'analyse a démontré que cela provenait de la motorisation et des problèmes de poulies. Deux appareils ont déjà été rénovés. L'ouverture de contentieux est motivée par le risque que ce problème se produise sur d'autres appareils. La procédure risque de durer un certain temps, on reste vigilant, si entre temps un nouveau montant devait être refait, l'Office le prendrait en charge. S'il s'agit effectivement d'un vice caché, la procédure permet de mettre en cause l'entreprise qui avait souscrit une assurance décennale.

Mamoudou DIARRA souhaite savoir si les consommations énergétiques ont été modifiées du fait de l'usure prématurée.

Philippe CRETAZ répond que la consommation énergétique n'est pas du tout en cause, c'est vraiment l'usure sur la motorisation.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur Général à ester en justice et lui délègue l'ensemble des compétences pour représenter l'Office Plaine Commune Habitat en justice dans le cadre de cette affaire. Ils désignent le cabinet PINTATS AVOCATS 35, rue de la Bienfaisance 75008 Paris pour assurer la représentation de l'Office Plaine Commune Habitat en justice dans le cadre du contentieux visé en objet, l'opposant à l'assureur de l'entreprise VESTNER représentée par son liquidateur judiciaire Me HIDOUX Jean-Charles la compagnie d'assurance AXA.

➤ **Contractualisation du projet de renouvellement urbain : convention locale relative au NPNRU de Saint-Denis.**

1. Contexte

La convention locale du NPNRU de Saint-Denis s'inscrit dans le dispositif de conventionnement proposé par l'ANRU qui repose sur :

- **Une convention-cadre** du NPNRU de Plaine Commune approuvée au Conseil de Territoire du 29 juin 2021 et adoptée en Bureau du 14 septembre 2021. Celle-ci :
 - ✓ Fixe les orientations stratégiques poursuivies à l'échelle territoriale en matière de renouvellement urbain.
 - ✓ Chapeaute l'ensemble des conventions locales sur les enjeux transversaux que sont l'habitat (la reconstitution de l'offre et la diversification), les contreparties à Action Logement et les espaces publics.
- **Des conventions locales par ville** pour la déclinaison opérationnelle des orientations territoriales adaptées aux besoins de chaque quartier. La convention NPNRU de Saint-Denis constitue ainsi la déclinaison opérationnelle sur 3 des 14 quartiers inscrits au titre du NPNRU sur le territoire.

Après plus de deux ans d'études dans le cadre du protocole de préfiguration, la reprise d'études pour opérer une révision des projets (nouveau projet pour le centre-ville et modifications mineures pour Franc Moisin) et le passage en comité d'engagement de l'ANRU en octobre 2019 puis en juillet 2021, il est désormais permis d'opérer à la contractualisation afin d'engager au plus tôt la mise en œuvre opérationnelle.

Ainsi, la convention NPNRU de Saint-Denis a été approuvée au conseil territorial le 14 décembre 2021 et au conseil municipal du 27 janvier 2022. Elle est à présent prête à être adoptée et signée par l'ensemble des partenaires, à l'instar des projets d'Epinay-sur-Seine, de La Courneuve et de Pierrefitte-sur-Seine dont les conventions ont été validées aux Bureaux des 21 octobre 2021 et 7 décembre 2021 et dont la contractualisation a eu lieu pour Epinay-sur-Seine et Pierrefitte début 2022 et interviendra pour La Courneuve au deuxième trimestre 2022.

2. Enjeux

Les trois quartiers concernés par le NPNRU à Saint-Denis ont été reconnus d'intérêt national et représentent **30% de la population dionysienne**. Ils présentent des caractéristiques et des morphologies très différentes et concentrent d'importantes difficultés socio-économiques.

Le renouvellement urbain des quartiers Centre-ville, Franc-Moisin et Floréal-Saussaie-Courtille est gouverné par 3 idées fortes :

- lutter contre la ségrégation socio-spatiale et favoriser la diversité sociale;
- conserver la vocation résidentielle de ces quartiers;
- permettre aux habitants de s'approprier leur quartier.

Ces éléments clefs du programme urbain se déclinent au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble, de requalification d'espaces publics, de construction d'équipements publics, de réhabilitation et résidentialisation des logements existants, de démolition, et de construction neuve répondant aux problématiques propres à chaque quartier.

3. Projets

▪ Centre-Ville :

Orientations et programme :

Au cœur de Saint-Denis, le quartier du Centre-ville prioritaire est une enclave dans la ville, composé de 20 000 habitants. Son tissu, composé à la fois d'îlots en partie insalubre et d'autres à l'architecture atypique et hermétique au reste de la ville, l'a rendu insécurisant et propice au développement de difficultés de gestion multiples (propreté, ordures, déqualification des espaces publics) incarnées par son centre commercial en déclin.

Sur le secteur Centre-ville, le projet urbain entend clarifier les espaces publics et leur offrir une lisibilité et une accessibilité améliorées tout en démolissant le moins possible et en préservant la qualité patrimoniale du quartier, notamment sur les îlots en situation d'insalubrité :

- *Distinguer les flux passants des flux résidentiels par l'apaisement des rues, le développement des mobilités douces et l'autonomisation des îlots :*

Soumis à une forte pression générée par une grande diversité d'usages, le centre-ville est confronté à une problématique de gestion des flux. Il s'agira tout d'abord de réduire la part des véhicules motorisés pour privilégier les mobilités actives et douces. La rue Jean Jaurès, aujourd'hui peu lisible, verra son statut retravaillé en articulation avec les résidentialisations prévues par les bailleurs, le projet de restructuration du centre commercial et le parking Basilique. Les passages étroits, recoins et cheminements labiles seront travaillés pour gagner en lisibilité, mais également en accessibilité via des aménagements confortables, identifiables et clairs.

- *Végétaliser malgré les contraintes :*

Le centre-ville souffre à la fois de son paysage déqualifié et des conséquences de son caractère très minéral parmi lesquelles la présence d'importants îlots de chaleur. Pour restaurer et pérenniser la place de l'arbre dans le quartier, le projet prévoit la création de généreux espaces verts et apaisés à la fois en pleine terre et, lorsque cela est possible, sur dalle.

- *Requalifier les espaces publics en lien avec le patrimoine bâti et l'activité commerciale :*

Le traitement et la mise en valeur des interfaces entre le bâti et les espaces publics créés ou restructurés constituent des conditions de réussite majeures du projet urbain sur le centre-ville. Les porches, portiques et encorbellements feront l'objet d'une attention toute particulière pour opérer une couture fine entre privé et public. Cette valorisation sera travaillée dès la phase travaux via la mise en place d'une démarche artistique et d'une mise en lumière. Les espaces publics serviront également de supports au développement commercial du centre-ville, en particulier du projet de restructuration du centre commercial Basilique et de requalification de la place Jean Jaurès où ils appuieront l'émergence de nouveaux usages.

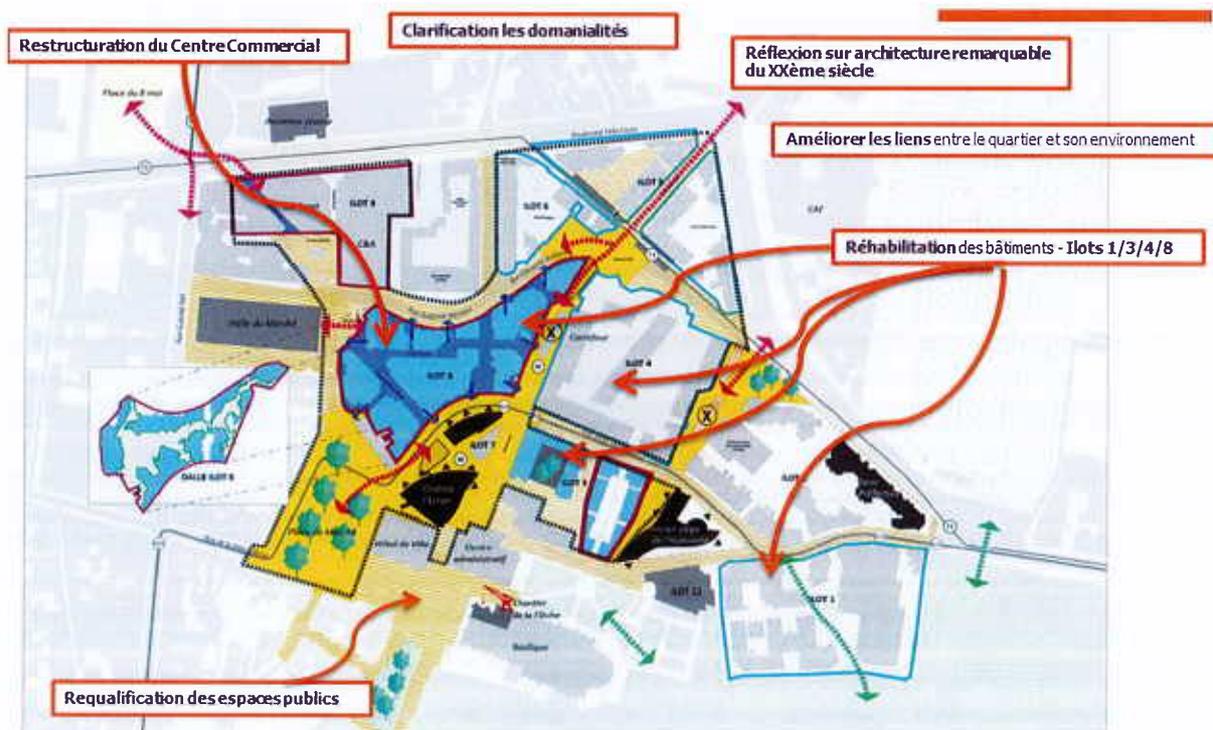
- *Mener une opération d'ampleur de rénovation de l'habitat :*

Le NPNRU a comme objectif principal d'améliorer considérablement les conditions d'habitat de ces quartiers, en offrant un parc social de qualité et en diversifiant l'offre de logements. Ainsi, au terme de la mise en œuvre du projet, 848 logements sociaux seront réhabilités. Des interventions structurantes sur les espaces extérieurs vont également permettre d'apaiser ces quartiers tout en valorisant la qualité paysagère de leurs espaces publics.

Cette ambition se concrétise pour l'office par :

- ✓ La Réhabilitation de 848 LLS sur les îlots 1, 3, 4 et 8;

- ✓ Les résidentialisations sur les ilots 3 et 8 pour résoudre les conflits d'usage, et le problème de rapport entre espace individuel et espace collectif;
- ✓ La transformation de 6 locaux d'activités présents sur l'ilot 8 pour adapter leur destination au caractère résidentiel de la dalle



Certaines de ces interventions ont été validées par le Comité d'Engagement de l'ANRU, le 8 octobre 2019 à savoir tous les réhabilitations (848 logements des ilots 1, 3, 4 et 8), et la résidentialisation de l'ilot 3.

Suite au changement de municipalité, le projet validé en octobre 2019, a été réinterrogé et notamment la vocation publique de la dalle de l'ilot 8.

Plusieurs études ont été menées afin d'étudier l'autonomisation de l'ilot 8 afin de restituer pleinement la dalle à ses habitants avec un aménagement qui permettrait de retrouver un espace apaisé et végétalisé assurant simultanément une protection des logements donnant sur la dalle et un lieu de vie commune (bacs potager, aire de jeux).

En conséquence, les locaux sur dalle accueillant du public sont repensés afin d'y accueillir des activités compatibles avec la nouvelle vocation résidentielle de la dalle.

Et ce en lien avec la rénovation du centre commercial à rez-de-chaussée, le retournement des halls et la requalification des espaces publics aux abords.

Le projet a été présenté au comité d'engagement du 13 juillet 2021. Ce dernier a confirmé toutes les opérations déjà accordées en 2019, a amendé le financement des espaces publics, et repoussé la validation du projet de résidentialisation de l'ilot 8 en réservant toutefois une enveloppe de subventions.

Ces crédits seront totalement accordés à l'issue de la présentation d'un projet de résidentialisation complètement compatible avec la rénovation du centre commercial et validé par l'Architecte des Bâtiments de France et les pompiers. Cette étude actuellement en cours doit aboutir à un avenant à la convention courant 2022.

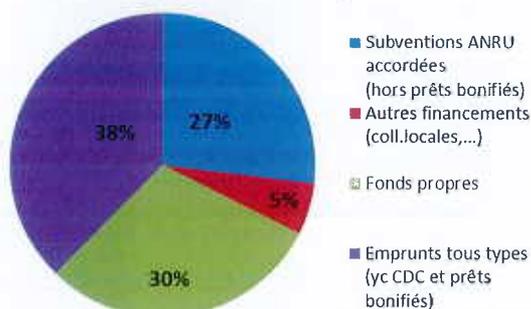
Calendrier prévisionnel :

CENTRE-VILLE_BASILIQUE	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027		
	S1	S2																	
Réhabilitation Ilot 1																			
Réhabilitation Ilot 3																			
Réhabilitation Ilot 4																			
Réhabilitation Ilot 8																			
Résidentialisation ilot 3																			
Résidentialisation ilot 8																			
Transformation locaux activités																			

Éléments financiers

	Nombre de logements concernés	Prix de revient opération TTC (en K€)	Subventions accordées (hors prêts bonifiés)	Autres financements	Fonds propres	Emprunts tous types (yc CDC et AL)	Rappel du montant des prêts bonifiés
Résidentialisation	386	7 638	2 869	-	4 769	-	-
Réhabilitation	848	33 097	6 606	1 986	11 983	12 522	11 223
Immobilier à vocation économique (locaux RDD)	6	2 946	1 138	-	1 808	-	-
CENTRE-VILLE	1 240	43 681	10 613	1 986	18 560	12 522	11 223

NPNRU SAINT-DENIS Synthèse des financements



▪ Franc-Moisin

Orientations et programme :

L'enjeu majeur proposé sur Franc-Moisin vise à désenclaver et valoriser le quartier tout en créant les conditions d'une offre de logements renouvelée et diversifiée.

Les interventions initialement validées par le Comité d'Engagement de l'ANRU, le 8 octobre 2019, pour PCH consistaient en :

- La démolition de 186 logements répartis sur le B1 (halls du 85 rue Danielle Casanova, 10-12 et 18-20 allée de Saint-Exupéry), B2 (19-21 allée de Saint-Exupéry) et B7 (22-24-26 rue de Lorraine) et des parkings en sous-sol Place Rouge et Lorraine;
- La réhabilitation des 787 logements conservés;
- La création d'un parking Lorraine en surface le long du B6/B7;
- La restructuration des locaux en RDC du B1;
- La démolition de l'espace Bel-Air dont la démolition s'est achevée en février 2021.

Depuis, le nouveau porteur de projet a souhaité des évolutions entraînant certaines modifications au projet à savoir la diminution des démolitions, la résidentialisation des îlots et un nouveau dessin de la voirie centrale.

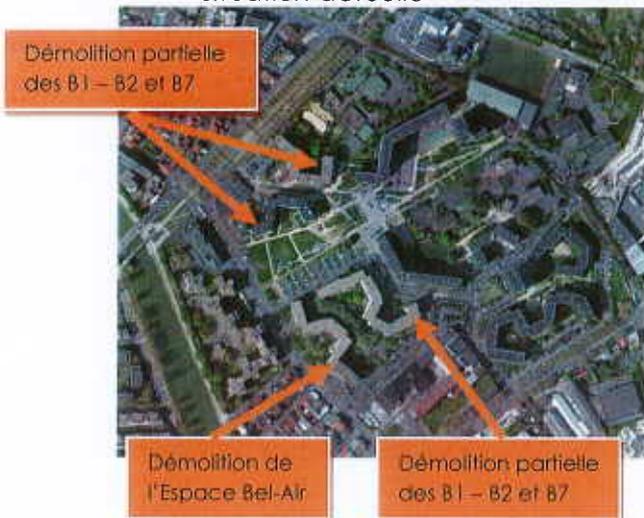
Elles se traduisent pour PCH par la conservation et réhabilitation de deux cages initialement vouées à la démolition (24 et 26, rue Lorraine), et par conséquent la démolition de 156 logements (au lieu de 186 initialement). La démolition des parkings Place Rouge et Lorraine est maintenue.

Les nouvelles orientations du projet ont conduit Plaine Commune à lancer une étude sur la résidentialisation de l'ensemble de logements réhabilités. Cette étude actuellement en cours doit aboutir à un avenant à la convention courant 2022. Afin d'enrichir cette étude, Plaine Commune Habitat et LogiRep mènent actuellement, en partenariat, une mission d'expertise « sureté-sécurité » soutenue par l'Union Sociale pour l'Habitat et ayant pour objet de proposer des recommandations et d'énoncer des points de vigilance concernant la sécurité au regard du projet de résidentialisation.

En outre, le projet global prévoit :

- la démolition du bâtiment B4 par LogiRep (291 logements);
- la reconstitution d'un total de 640 logements locatifs sociaux dont 115 sur site avec 60% de PLUS et 40% de PLAI;
- la requalification du bâtiment 5 par LogiRep;
- l'aménagement global des espaces publics avec la création de 36 600 m² de voirie et la requalification de 23 000 autres m² ;
- le développement de 2200 m² de parcs, jardins et aires de jeux pour accroître la végétalisation;
- la relocalisation et la valorisation des équipements et activités (en partie par avenant) présentes sur le quartier;
- des interventions majeures sur les groupes scolaires Rodin Lenoir et René Descartes qui fera l'objet d'une clause de clause de revoyure.

Situation actuelle



Perspective d'aménagement



Nota Bene : les secteurs grisés Descartes, Rodin Renoir et Charcuteries Gourmandes font actuellement l'objet d'études complémentaires. Les interventions sur ces secteurs feront l'objet d'une clause de revoyure en 2022

Calendrier prévisionnel :

FRANC MOISIN	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027	
	S1	S2																
Démolition partielle Franc Moisin B1-B2-B7 (+pkg)																		
Démolition Espace Bel air																		
Réhabilitation Phase 3 B1/B2																		
Réhabilitation Phase 2 B6/B7																		
Réhabilitation Phase 1 B9/B10																		
Résid B6-B7/Recréation d'un parking en surface lorraine																		
Évictions et restructuration rdc B1																		
Reconstitution Fort de l'EST C5																		
Reconstitution Fort de l'EST C6																		
Reconstitution sur site (emprise pkg B2)																		
Reconstitution hors site et hors QPV																		
Sécurisation active des chantiers																		

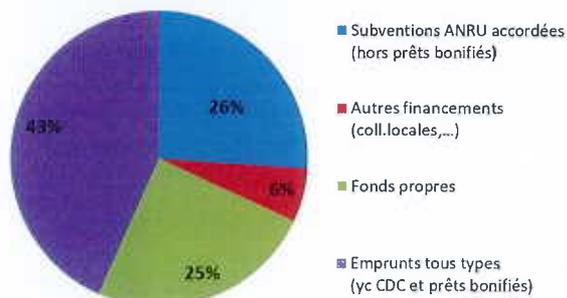
Calendrier prévisionnel sous réserve de la finalisation de l'étude d'impact règlementaire et de l'obtention des autorisations d'urbanisme prévu fin 2023

Éléments financiers :

	Nombre de logements concernés	Prix de revient opération TTC (en K€)	Subventions ANRU accordées (hors prêts bonifiés)	Autres financements (coll.locales,...)	Fonds propres	Emprunts tous types (yc CDC et prêts bonifiés)	Rappel du montant des prêts bonifiés
Minoration des loyers relogements B1-B2-B7	121	646	646	-	-	-	-
Sécurisation active des chantiers	817	1 080	400	-	680	-	-
Résidentialisation	316	1 256	683	-	573	-	-
Réhabilitation	817	38 854	10 134	1 972	12 625	14 123	9 970
Démolition*	218	15 554	10 663	1 108	3 783	-	-
Reconstitution	206	39 066	2 480	2 616	5 893	28 077	4 555
Immobilier à vocation économique (RDC B1)	8	740	298	-	442	-	-
FRANC MOISIN	2 803	97 196	25 304	5 696	23 996	42 200	14 525

* y compris indemnités pour pertes d'exploitation

NPNRU Franc Moisin Synthèse des financements



▪ Floréal Saussaie Courtille

Orientations et programme :

Le quartier Floréal-Saussaie-Courtille, s'étend sur 27,5 hectares, il est composé de 2 344 logements et compte 6 700 habitants.

L'enjeu principal du projet est la continuité des interventions menées dans l'ANRU 1, notamment en poursuivant la création de liens entre les trois cités, le désenclavement du quartier et la pérennisation de sa fonction résidentielle.

Ainsi, les interventions validées par le Comité d'engagement de l'ANRU pour PCH sont les suivantes :

- La résidentialisation de 1096 logements locatifs sociaux de Floréal et de la Courtille avec notamment le retournement des halls de la cité Courtille une fois l'aménagement d'une nouvelle voie réalisée par Plaine commune;
- L'étude de la réouverture du parking souterrain P2 à ce jour inutilisé

En outre, sont prévus par Plaine Commune et la Ville de Saint-Denis :

- L'extension de la maison de quartier Floréal;
- La création d'un pôle santé et petite enfance;

Hors financement ANRU mais intégré au projet urbain, la programmation contient également la démolition de 315 chambres du foyer Adoma Romain Rolland reconstitué en partie en résidence sociale à St-Rémy.

La transformation du quartier passe également par une diversification de l'habitat. A ce jour, Action Logement prévoit un programme de 50 à 60 logements collectifs sur l'emprise du Foyer Adoma Romain Rolland.



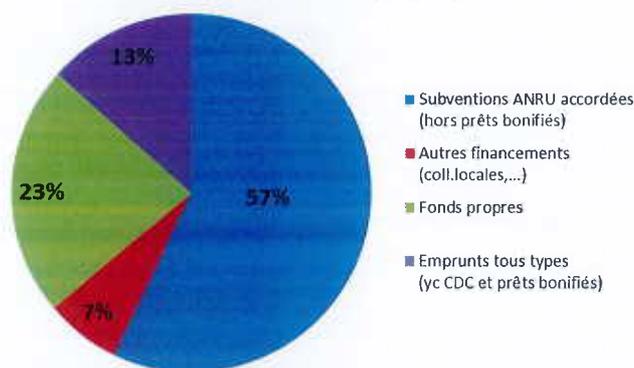
Calendrier prévisionnel :

FLOREAL SAUSSAIE COURTILLE	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026		2027	
	S1	S2																
Résidentialisation Floréal Est																		
COURTILLE - Interventions PKg et halls																		

Éléments financiers :

	Nombre de logements concernés	Prix de revient opération TTC (en K€)	Subventions accordées (hors prêts bonifiés)	Autres financements	Fonds propres	Emprunts tous types (yc CDC et AL)	Rappel du montant des prêts bonifiés
Résidentialisation	1 096	6 738	3 841	463	1 524	910	-
FLOREAL COURTILLE	1 096	6 738	3 841	463	1 524	910	-

NPNRU Floréal Courtille Synthèse des financements

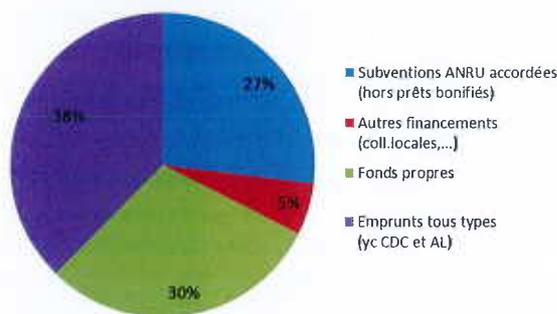


4. Synthèse globale des éléments financiers

Pour Plaine commune Habitat, le prix de revient des opérations portées dans le cadre du NPNRU de Saint-Denis (hors clause de revoyure) est de 147,6M€ TTC. Le montant des subventions accordées par l'ANRU est de 39,7 M€. Le montant des prêts bonifiés est de 25,7M€ soit un accompagnement de l'ANRU total à hauteur de 44% du prix de revient des opérations.

Familles d'opérations	Nombre de logements concernés	Prix de revient opération TTC (en K€)	Subventions ANRU accordées (hors prêts bonifiés)	Rappel du montant des prêts bonifiés	Total accompagnement ANRU
Sécurisation active des chantiers	817	1 080	400	-	400
Minoration de loyers	121	646	646	-	646
Résidentialisation	1 798	15 632	7 393	-	7 393
Réhabilitation	1 665	71 951	16 740	21 193	37 933
Démolition*	218	15 554	10 663	-	10 663
Reconstitution	206	39 066	2 480	4 555	7 035
Immobilier à vocation économique	14	3 686	1 436	-	1 436
TOTAL SAINT-DENIS	4 178	147 615	39 758	25 748	65 506

NPNRU SAINT-DENIS Synthèse des financements



5. Demandes spécifiques

Lors du passage en Comité d'Engagement, l'ANRU n'a pas validé certaines demandes de l'Office. Pour le projet de Saint-Denis, les demandes portaient sur la stratégie d'attribution sur l'îlot 8 et Floréal Est, la demande de sécurisation active des chantiers de réhabilitation à Franc Moisin et la demande de majoration de l'opération de démolition de l'espace Bel-Air de 50 à 70% (au titre de la fragilité financière de l'Office).

L'Office a décidé de ne pas poursuivre la demande relative à la stratégie d'attribution, ayant par ailleurs une réflexion globale sur la politique d'attribution sur le patrimoine.

Concernant la demande de sécurisation active des chantiers, celle-ci a fait l'objet d'une nouvelle demande par le porteur de projet à la fois pour PCH et pour LogiRep lors d'un nouveau comité d'engagement de Saint-Denis le 13 juillet 2021. L'Office a obtenu une subvention de 400 K€ (contre 702 K€ sollicité initialement).

En revanche, concernant la demande de majoration pour la démolition de l'Espace Bel-Air d'un montant de 394K€ sollicité lors du comité d'engagement de l'ANRU du 22 novembre 2021, celle-ci a été refusée par l'ANRU.

6. 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 émargent 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	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		
25,0%	12,5%	35,0%	17,5%	35,0%	40,0%			
ST DENIS	Emprise pk B2	33			12	6		
ST DENIS	Fort de l'Est - C5	35	9	4				
ST DENIS	Fort de l'Est - C6	53	13	7				
ST DENIS	UniverSeine	67	17	8				
ST DENIS	Lumières Pleyel	18	5	2				
ST DENIS	Franc Moisin B1/B2	185					45	
ST DENIS	Franc Moisin B6/B7	346					121	
ST DENIS	Franc Moisin	286					100	
ST DENIS	Ilot 1	252					88	
ST DENIS	Ilot 3	202					71	
ST DENIS	Ilot 4	210					74	
ST DENIS	ilot 8	184						74
SOUS TOTAL SAINT-DENIS		1871	43	22		6	518	74
TOTAL PCH		3237		48		12	809,65	187

* Estimatifs selon les calculs théoriques qui seront confirmés après échanges avec ALS dans le cadre de la convention. Toute éventuelle demande spécifique de type localisation et typologies sera également négociées avec ALS

Adrien DELACROIX informe qu'une revue de projets ANRU aura lieu lors du prochain Conseil d'Administration. La convention locale n'apporte pas de nouveautés mais vient préciser les programmes. Certaines aspects, notamment liés à la résidentialisation de l'ilot 8 et de la végétalisation de Franc-Moisin restent à affiner avec l'ANRU mais les orientations sont validées.

Mamoudou DIARRA souhaite savoir concernant l'ilot, quel est le bilan de la résidentialisation actuelle. Est-elle considérée comme efficace ? Pour s'y rendre régulièrement, il constate que c'est ouvert au public, que les portillons, pour lesquels l'Office a investi, sont systématiquement ouverts... Il souhaite connaître le coût supporté par les locataires, sachant qu'un centre de radiologie y est implanté et donc, à usage public.

Couper le pont entre Antin résidences et l'ilot 8 permettra sûrement de réduire le coût d'entretien mais quel sera le coût supporté par les locataires lorsque le site sera totalement résidentialisé.

Adrien DELACROIX précise que la résidentialisation peut comporter plusieurs aspects et ne pas forcément consister en une fermeture des espaces. Sur les îlots 8 et 4, on a fait une résidentialisation qui a permis de mieux délimiter les espaces, on y accède par les escaliers, et le portail, soit par facilité, soit par mauvais usage, reste ouvert. La passerelle entre l'îlot 4 et l'îlot 8 et celle entre l'îlot 8 et l'îlot 9 seront déposées ainsi que les escaliers. Chaque îlot sera donc isolé, et l'accès aux seuls locataires sera maintenu. Cela implique de relocaliser les activités (Objectif emploi, la maison jaune). Objectif Emploi était déjà en recherche de nouveaux locaux plus visibles, accessibles et adaptés à leurs activités.

Des activités seront maintenues dans les locaux actuels d'objectif emploi en créant des accès depuis la dalle. Le cabinet de radiologie se situe sur deux niveaux, cela nécessitera soit de créer un accès public depuis le rez-de-chaussée, soit une relocalisation de ces activités. Cela fait partie des choses à travailler. Il est également prévu un élargissement de voirie vers le tramway qui implique de rogner sur la cellule commerciale du BAO pour tenir compte du flux piéton très important du tramway.

La présentation ne concerne ici que l'aspect porté par l'Office et pas la totalité du projet. Le point fort du projet est de multiplier les interventions, pour créer, transformer les espaces publics et ainsi améliorer le quotidien des habitants. Sont prévus un traitement des espaces publics et notamment la végétalisation de la place Jean-Jaurès, la rénovation du centre commercial, la réhabilitation des logements de l'Office...

Mamoudou DIARRA demande si un bilan de la totale résidentialisation a été réalisé.

Adrien DELACROIX confirme que tous les escaliers seront déposés, il n'y aura plus d'accès publics, mais des escaliers fermés permettront la maintenance.

Le chiffrage est évalué, des discussions sont en cours intégrant le centre commercial, notamment en matière de sécurité incendie. L'orientation est de créer des espaces de qualité au niveau de la dalle, qui ne seront pas publics, privatifs pour les locataires pour s'y promener avec des jeux pour les enfants, non occupés par d'énormes jardinières ou des espaces de désenfumages. Des discussions sont en cours pour boucher certaines ouvertures, en ouvrir d'autres et ainsi de regagner l'espace global.

Sonia OULDAMMAR ajoute qu'il est prévu de déplacer la loge en cœur d'îlot pour recréer du lien.

Mamoudou DIARRA indique que les chiffres de la convention ne correspondent pas à ceux du rapport.

Sonia OULDAMMAR explique que les chiffres du rapport ne concernent que l'office et que la maquette financière annexée à la convention reprend l'ensemble des opérations y compris celles des autres acteurs.

Adrien DELACROIX précise que la maquette financière intègre toutes les parties prenantes, et toutes les interventions des espaces publics, des équipements publics, les autres bailleurs : Antin résidences, CDC Habitat ainsi que des acteurs comme action logement, la foncière logement...

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

➤ **Lancement de programme de l'opération de réhabilitation thermique & technique de la cité STALINGRAD à Saint-Denis**

◆ **Contexte général**

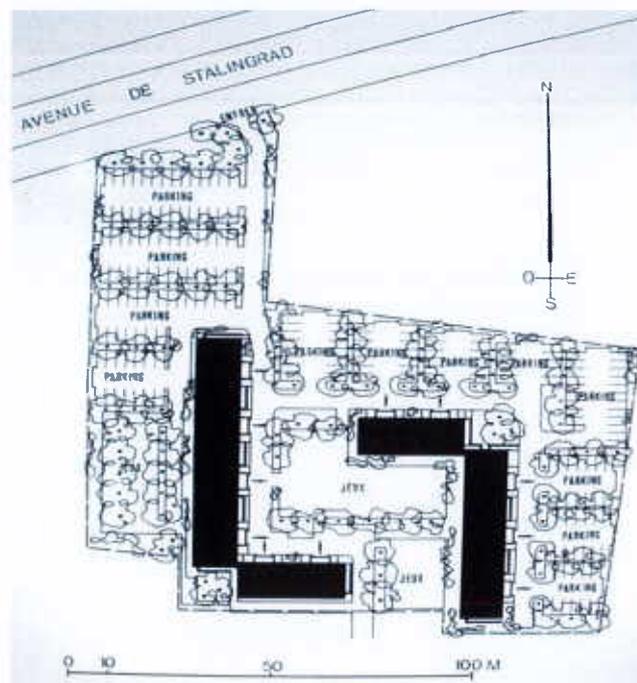
Le groupe STALINGRAD BONNEVIDE composé de 198 logements a été construit en 1968 par l'architecte André Lurçat sur la base d'un plan masse comprenant 2 bâtiments en L et implantés en symétrie autour d'une aire de jeux pour enfants ; l'ensemble profite d'espaces extérieurs quasi intégralement composés de stationnement aérien destinés aux locataires.

La cité ne souffre d'aucun dysfonctionnement majeur car bien entretenue et ayant fait l'objet de campagnes de travaux réguliers sur les 15 dernières années aussi bien sur la partie bâtiment, que sur les espaces extérieurs :

- réfection des parties communes : halls & cages d'escaliers ;
- réfection des terrasses (isolation et étanchéité) ;
- réfection de la VMC ;
- traitement des stationnements ;
- création de colonnes enterrées ;
- création d'un local encombrant ;
- agrandissement de la loge.

Ainsi, même si l'ensemble vit plutôt bien, il s'agit d'un patrimoine vieillissant qu'il convient de traiter par une opération globale intégrant des interventions à la fois techniques en vue d'une mise à niveau réglementaire de ses équipements, et le traitement du confort attendu par les locataires ; ainsi qu'une intervention thermique au titre des enjeux d'amélioration énergétique de son patrimoine par PCH.

Il est envisagé aujourd'hui de traiter les bâtiments de la cité en conformité avec le PSP avec le lancement de cette opération de réhabilitation thermique et technique sur l'année 2022 pour une réception des travaux en 2025.



◆ **Dysfonctionnement observés :**

- Absence d'isolation sur la totalité des façades – seuls les angles sont isolés ;
- Présence hétérogène d'occultations ;
- Absence de désenfumage des parties communes ;
- Nombreux sinistres en lien avec les évacuations vieillissantes ;
- Présence nombreuse de machine à laver dans les salles de bains non conforme ;
- Équipements sanitaires vétustes ;
- Revêtements pièces humides vétustes ;
- Installation électrique vétuste ;
- Parties communes défraîchies.

◆ **Programme prévisionnel de travaux :**

Clos et couvert :

- Isolation Thermique par l'Extérieur des façades ;
- Traitement des façades (parties béton & garde-corps) ;
- Remplacement menuiseries extérieures logements y compris occultations.

Logements :

- Mise en conformité électrique ;
- Remplacement équipements sanitaires y compris robinetterie ;
- Réfection des revêtements des pièces humides ;
- Remplacement des évacuations eaux usées / eaux vannes ;
- Révision de la Ventilation Mécanique Contrôlée ;
- Remplacement des portes palières.

Réseaux :

- Remplacement des collecteurs en sous-sol

Parties communes :

- Rafraîchissement des parties communes

Locaux :

- Création locaux vélos / poussettes

Objectif énergétique :

- Niveau label BBC Effinergie Rénovation avec étude sur la pose de panneaux photovoltaïques
- Etiquette énergétique avant travaux = E

◆ **Prix de revient :**

COUT D'OPERATION en € TTC

	Total	par logement	% du P.R.
Travaux	6 738 716	34 034	83,2%
Honoraires	1 310 414	6 618	16,2%
Frais divers	54 000	273	0,7%
Total Dépenses	8 103 130	40 925	100%

Soit 5 940 000 € HT de travaux pour 30 000 € HT / logement.

◆ Financement :

FINANCEMENT en € TTC			
	Total	par logement	% du P.R.
Etat/ANRU	0	0	0,0%
Région	0	0	0,0%
Département	0	0	0,0%
Agglomération	495 000	2 500	6,1%
Autres	0	0	0,0%
Dégrèvements TFPB	655 870	3 312	8,1%
Certificats d'économie d'énergie	200 000	1 010	2,5%
Ressources à trouver	0	0	0,0%
Total Ressources externes	1 350 870	6 823	17%
Prêt CDC (PAM, PRU)	1 197 675	6 049	15%
Eco- Prêt 2016°	1 782 000	9 000	22%
Prêt 1 % 2016^		0	0%
PAM Taux fixe*		0	0%
Total Prêts	2 979 675	15 049	37%
Fonds Propres	3 772 584	19 053	47%
Total Fonds Propres	3 772 584	19 053	47%
Total Recettes	8 103 130	40 925	100%

- Subvention de Plaine Commune d'une hauteur de 495 000 € soit 6 % du financement de l'opération (en lien avec le plafonnement à 2 500 €/logement) ;

- Valorisation estimée des travaux d'économie d'énergie à hauteur de 855 870 € soit 11 % du financement de l'opération (en lien avec le dégrèvement de TFPB & les CEE) ;
- Mobilisation de 2 emprunts représentant 37 % du financement de l'opération :

Prêt CDC à hauteur de 1 197 675 €

Eco-prêt CDC à hauteur de 1 782 000 €

- Le montant de Fonds Propres est donc ramené à 3 772 584 € soit 47 % du financement de l'opération.

◆ **Impact sur le loyer :**

Pas d'augmentation de loyer possible après réhabilitation : les loyers sont déjà au taux de loyer plafond de la convention.

Niveau de loyer pratiqué en 2022 :

en €/m ²	Loyer pratiqué	Loyer plafond
Surface habitable	76,04	76,17
Surface corrigée	45,59	45,66

◆ **Planning prévisionnel :**

Le planning est le suivant :

Lancement de programme	Mars 2022
Attribution du marché de MOE / démarrage des études	T3 2022
Etudes	T4 2022 / T1 2024 compris appel d'offres
Ordre de service démarrage travaux	T2 2024
Fin prévisionnel des travaux	T4 2025 soit 18 mois de travaux

Mamoudou DIARRA demande si une réhabilitation a déjà été réalisée sur ce site, et dans le cas contraire pour quelle raison les pièces humides ne sont pas prévues, et si les jeux pour enfants sont intégrés

Philippe CRETAZ répond que c'est une réhabilitation complète avec les équipements sanitaires, la mise en conformité électrique, le remplacement de portes palières, l'isolation par l'extérieur, le remplacement des fenêtres, l'amélioration de la sécurité extérieure, remis en peinture des parties communes.... Les jeux pour enfants ne sont pas prévus.

Mamoudou DIARRA demande combien de réunions de travail sont prévues avec les locataires. Il constate que cela diffère d'un site à l'autre. Sur certains sites, on demande l'avis des locataires, sur d'autres, l'office veut aller vite sans joindre les locataires, par exemple à la cour d'angle ; Une seule réunion s'est tenue sur un atelier concernant la rotonde puis les locataires ont reçu le bulletin pour voter. Les locataires ont été mis de côté et l'office a accéléré la manivelle.

Philippe CRETAZ explique que la période Covid n'a pas permis de réunir autant les locataires, comme ce fut le cas à Cour d'Angle. Il a été procédé différemment, mais par principe, il y a des réunions de lancement, des ateliers, le temps nécessaire est pris pendant la période d'études qui dure 12 à 18 mois. Les locataires sont consultés sur le programme de travaux.

Adrien DELACROIX ajoute qu'en sus du contexte sanitaire spécifique une réunion publique a eu lieu, un atelier en pied d'immeuble également. Lorsqu'il y a besoin de faire des réhabilitations pour améliorer la performance énergétique, la volonté est de faire plus vite à chaque fois que cela est possible. Le contexte du à la hausse du coût de l'énergie impose de ne pas perdre de temps. C'est une réhabilitation relativement classique à l'intérieur des logements, il n'y a pas de transformation d'espaces publics. Lorsqu'un bâtiment présente une étiquette énergétique E, il est préférable de gagner 6 mois sur un programme en concertant un peu moins. Les immeubles dits « passoires thermiques » nous contraignent à aller plus vite, car cela a un impact direct sur le confort et le pouvoir d'achat des locataires.

Mamoudou DIARRA entend la volonté d'aller plus vite, mais il faut entendre les habitants, car il n'est pas possible de faire une réhabilitation sans l'avis des habitants. Il entend qu'il faut aller plus vite, mais ce n'est pas un gain de pouvoir d'achat mais de confort. En réunion publique, les équipes de l'office ne font pas attention aux termes utilisés. Ne pas dire aux locataires qu'il va faire des économies, il va gagner un confort, l'Office fera peut-être des économies sur le chauffage, mais le locataire ne gagnera pas de pouvoir d'achat.

Adrien DELACROIX répond que ce n'est pas l'Office qui fera des économies, mais c'est le locataire qui paie des charges. L'augmentation du prix du gaz n'est pas décidée par l'Office. Lorsque l'on est sur une étiquette E, les consommations vont baisser en volume et que cela se traduise par un gain de pouvoir d'achat à coût du gaz constant. On parle bien de consommations et le gain sera important si on passe en BBC rénovation. Si le prix du gaz continue d'augmenter, on est en attente des modalités du bouclier énergie annoncé par le gouvernement. Ce qui relève des travaux de réhabilitation, il faut aller le plus vite possible, la concertation doit se faire mais pas au détriment d'un planning qui pourrait déraiper.

Mamoudou DIARRA estime, dans le cadre des réhabilitations, que certains travaux sont effectués au titre du GE/GR, par exemple à Cour d'angle, une entreprise a refait l'électricité, mais dans le programme de réhabilitation est aussi prévue une réfection électrique. Les locataires ont le sentiment que l'argent est jeté par les fenêtres. On est incapable de suivre la réfection électrique réalisée il y a quelques années et on va donc la refaire. Il devrait y avoir un suivi de ces entreprises.

Philippe CRETAZ explique que ce n'est pas l'installation complète qui va être faite, mais une mise aux normes, à savoir le Consuel électrique. Une vérification de l'installation va être réalisée. Un état des lieux est effectué avant chaque intervention qui va permettre de déterminer la nature de l'intervention : si l'installation est conforme, on n'y touche pas, et au contraire, si elle n'est pas conforme, elle sera mise aux normes. A Stalingrad, on sait que l'installation n'est plus aux normes d'aujourd'hui, on s'engage sur une réfection complète sauf exception, par exemple si l'installation a été faite suite à un état des lieux de sortie.

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

Programme de travaux

Clos et couvert :

- Isolation Thermique par l'Extérieur des façades ;
- Traitement des façades (parties béton & garde-corps) ;
- Remplacement menuiseries extérieures logements y compris occultations ;

Logements :

- Mise en conformité électrique ;
- Remplacement équipements sanitaires y compris robinetterie ;
- Réfection des revêtements des pièces humides ;
- Remplacement des évacuations eaux usées / eaux vannes ;
- Révision de la Ventilation Mécanique Contrôlée ;
- Remplacement des portes palières ;

Réseaux :

- Remplacement des collecteurs en sous-sol

Parties communes :

- Rafraichissement des parties communes

Locaux :

- Création locaux vélos / poussettes

Objectif énergétique :

- Niveau label BBC Effinergie Rénovation avec étude sur la pose de panneaux photovoltaïques
- Etiquette énergétique avant travaux = E

Éléments de planning prévisionnel

Lancement de programme	Mars 2022
Attribution du marché de MOE / démarrage des études	T3 2022
Etudes	T4 2022 / T1 2024 compris appel d'offres
Ordre de service démarrage travaux	T2 2024
Fin prévisionnel des travaux	T4 2025 soit 18 mois de travaux

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	6 738 716	34 034	83,2%
Honoraires	1 310 414	6 618	16,2%
Frais divers	54 000	273	0,7%
Total Dépenses	8 103 130	40 925	100%

Soit 5 940 000 € HT de travaux pour 30 000 € HT / logement.

Plan de financement :

FINANCEMENT en € TTC

	Total	par logement	% du P.R.
Etat/ANRU	0	0	0,0%
Région	0	0	0,0%
Département	0	0	0,0%
Agglomération	495 000	2 500	6,1%
Autres	0	0	0,0%
Dégrèvements TFPB	655 870	3 312	8,1%
Certificats d'économie d'énergie	200 000	1 010	2,5%
Ressources à trouver	0	0	0,0%
Total Ressources externes	1 350 870	6 823	17%
Prêt CDC (PAM, PRU)	1 197 675	6 049	15%
Eco- Prêt 2016°	1 782 000	9 000	22%
Prêt 1 % 2016^		0	0%
PAM Taux fixe*		0	0%
Total Prêts	2 979 675	15 049	37%
Fonds Propres	3 772 584	19 053	47%
Total Fonds Propres	3 772 584	19 053	47%
Total Recettes	8 103 130	40 925	100%

Aucune augmentation de loyer ne peut être envisageable = les loyers sont déjà au taux de loyer plafond de la convention sur ce groupe :

Niveau de loyer pratiqué en 2022 :

en €/m ²	Loyer pratiqué	Loyer plafond
Surface habitable	76,04	76,17
Surface corrigée	45,59	45,66

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 informe que le prochain bureau se réunira le 19 avril 2022.

Mamoudou DIARRA alerte sur l'enquête OPS. Le site internet de dépôt des dossiers n'accepte que des fichiers inférieurs à 2 Mo alors que son fichier pèse 5Mo. M. Trigory a envoyé son enveloppe par La Poste qui n'a pas été réceptionnée. Il a l'impression que le prestataire n'est pas sérieux.

A l'ère de la dématérialisation, pour faciliter la tâche il ne peut pas joindre ses deux avis d'imposition et par voie postale, le prestataire dit ne pas l'avoir reçu.

Olivier ROUGIER remercie de l'alerte car l'office n'était pas satisfait du taux de retour.

Mamoudou DIARRA regrette les lettres de relances menaçantes et par ailleurs, lorsqu'il a enregistré sa famille, l'ordre des enfants a été modifié, et un des enfants a dû être ressaisi.

Olivier ROUGIER invite à ne pas attendre le bureau pour ce type de retour.

Adrien DELACROIX ajoute qu'il serait nécessaire de faire tester ces nouveaux outils par les locataires et pas seulement par des techniciens.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne souhaitant demander la parole, le Président lève la séance à 10h40.

Le Président

Adrien DELACROIX

