

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

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

BUREAU
Séance du 15 février 2022

PROCES-VERBAL

L'An deux mil vingt-deux, le quinze février à 9h18 précise,

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

Étaient présents :

Hervé BORIE (visio), Mamoudou DIARRA, Oriane FILHOL

Était excusé :

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

Participait à la séance :

Olivier ROUGIER, Directeur général par intérim

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

Secrétaire de Séance :

Marine THOIREY, Secrétaire générale

La séance est ouverte par Adrien DELACROIX à 9h18 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 Janvier 2022**

Après mise aux voix, le procès-verbal du bureau du 18 janvier 2022 est approuvé à l'unanimité des présents et représentés.

➤ **Affaires de la Commande publique**

LE MARCHÉ

Le Marché ci-dessous est un marché de Prestations intellectuelles

N° et objet du marché	Forme	Montant estimatif global	Durée	Procédure	Date du Jury de sélection des candidatures	Date du Jury avis sur offres	Titulaires
1 / Marché de maîtrise d'œuvre relative à trois opérations de réhabilitation thermique et technique et résidentielles	Le présent marché est alloti, et comporte 3 lots au total : Lot n°1 : Mission de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation thermique et technique et résidentielles de 56 logements collectifs du 49 avenue Henri Barbusse à la Courneuve Lot n°2 : Mission de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation thermique et technique de 34 logements collectifs du 89 avenue Henri Barbusse à la Courneuve (déclaré sans suite pour cause d'infirmité) Lot n°3 : Mission de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation thermique et technique de 189 logements collectifs du Petit Verlain à la Courneuve Aucune variante obligatoire n'est imposée au titre des lots du présent marché. La présentation de variantes libres n'est pas autorisée au titre des lots du présent marché. Les lots du présent marché ne sont pas décomposés en tranches.	Marché traité à prix global et forfaitaire. Montant estimatif du forfait provisoire de rémunération : 585 000 € HT Décomposé comme suit : Lot N°1 : 201 000 € HT Lot 2 : 84 000 € HT Lot 3 : 300 000 €	Marché conclu à compter de sa date de notification jusqu'à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement.	AOR La procédure s'est déroulée en deux phases : 1. La première phase a eu pour objet la sélection des candidatures 2. La seconde a pour objet la sélection du lauréat, parmi les 4 candidats agréés.	Jury du 22/10/2021, cinq candidatures retenues : -SOCIÉTÉ ATELIER GORKA PIQUERAS : A -SOCIÉTÉ BEGUIN ET MACCHINI : A -SOCIÉTÉ ARCHITECTURE DES CONTOURS: A -SOCIÉTÉ RMDM ARCHITECTES: A -SOCIÉTÉ HB ARCHITECTES : A 2 Candidatures rejetées : -FRANCIS LANDRON -ATELIER ROME	Jury d'attribution du 28 janvier 2022	Lot 1 : Titulaire : Groupement composé de la société SCP BEGUIN ET MACCHINI (mandataire), BETOM (co-traitant) et INNAX France (co-traitant). Forfait provisoire de rémunération : 155 651,05 € HT Lot 3 : Titulaire : Groupement composé de la société ATELIER GORKA PIQUERAS ARCHITECTE ET ASSOCIES (mandataire), PHILIPPE HILAIRE (co-traitant) et VPI INGENIERIE (co-traitant). Forfait provisoire de rémunération : 419 040,00 € HT

A : candidature agréée - B : candidature non agréée

LES AVENANTS

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

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant de l'avenant	Pourcentages de variation	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
2	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 LOT N°1 : PATRIMOINE DES AGENCES NORD ET NORD-EST Montant forfaitaire initial annuel : 23 960 € HT Montant annuel de la partie à bons de commande : 50 000 € HT Titulaire : OTIS	Révision globale à la hausse de 3 560 € HT	1. d'intégrer au lot n°1 de l'accord-cadre les équipements compris dans les résidences FORT DE L'EST C5, sise 3/5/7 Chemin du Crèvecoeur à Saint-Denis - 93200 (1 porte basculante), et ZAC DES TARTRES 9S, sise 63 avenue de Stalingrad à Saint-Denis - 93200 (1 porte basculante), à compter de leur livraison, 2. d'intégrer dans le Cahier des clauses Administratives Particulières du marché 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, 3. de prendre en compte les incidences financières en découlant, 4. d'entériner le fait que le titulaire renonce à toute action, réclamation ou recours relatif à la signature du présent avenant par le titulaire.	788 € HT	A = 2.86% B = 5.88%	28 308 € HT	CAO du 26/01/2022 Avis favorable

*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	Marché d'exploitation, de maintenance et d'entretien des installations de ventilation mécanique contrôlée (VMC) du lot n°1 aux équipements des trois résidences nouvellement acquises et construites; Lot n°1 : Agences Nord et Nord-Est Montant forfaitaire initial annuel : 103 708,56 € HT Montant estimatif annuel des commandes : 82 500 € HT Titulaire : ISERBA	Révision globale à la hausse de 7 440,38 € HT	1. d'étendre les prestations de maintenance et d'entretien des installations de ventilation mécanique contrôlée (VMC) du lot n°1 aux équipements des trois résidences nouvellement acquises et construites; 2. d'intégrer dans le Cahier des clauses Administratives Particulières du marché 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, 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.	2 806 € HT	A = 2,52% B = 9,88%	111 148,94 € HT	CAO du 26/01/2022 Avis FAVORABLE

*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	Accord-cadre pour des prestations de maintenance multi-technique du siège de Plaine Commune Habitat et de ses annexes LOT 1 : Siège de Plaine Commune Habitat à Saint-Denis Montant forfaitaire initial annuel : 84 981 € HT Montant estimatif annuel des commandes : 48 000 € HT Titulaire : EIFFAGE ENERGIE SYSTEMES	-	1. D'intégrer au lot n°1 les prestations supplémentaires susvisées rendues nécessaires en cours d'exécution de l'accord-cadre; 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, 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.	11 345 € HT	13.35 %	96 326 € HT	CAO du 26/01/2022 Avis favorable

*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
7	Marché de travaux d'exploitation, de maintenance et d'entretien des installations thermiques secondaires de production de chauffage, eau chaude sanitaire et équipements connexes sans fourniture de combustible du patrimoine de Plaine Commune habitat Montant forfaitaire initial annuel (Base +variantes imposée) : 1 235 800 € HT Montant estimatif annuel des commandes : 500 000 € HT Titulaire : MISSENERD ENERGIE	Révision globale à la hausse de 1 217 717,83 € HT	1. D'étendre les prestations d'exploitation, de maintenance et d'entretien des installations thermiques secondaires de production de chauffage, eau chaude sanitaire et équipements connexes sans fourniture de combustible aux résidences TARTRES 9S et FORT DE L'EST C5, nouvellement construites, situées à Saint-Denis (93200) ; 2. De prendre en compte les incidences financières s'y afférant ; 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.	20 056,50 € HT	A = 1,50 % B = 9,85 %	1 357 517,83 € HT	CAO du 26/01/2022 Avis favorable

*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	Accord-cadre pour l'entretien des installations de sécurité incendie sur tout le patrimoine de l'OPH Plaine Commune Habitat Lot 1 : Contrôle, entretien et réfection des colonnes sèches Montant forfaitaire initial annuel : 10 800 € HT Montant estimatif annuel de la partie à bons de commande : 10 000 € HT Titulaire : GRI BOUVIER	2 070 € HT	1. d'intégrer au lot n°1 de l'accord-cadre les équipements compris dans les résidences nouvellement construites D-LECLERC et FORT de L'EST C5, et de la résidence nouvellement acquise LES GARDES SUISSES, et d'entériner la modification des colonnes sèches sur la résidence LANDY FILLETIES, 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, 3. de prendre en compte les incidences financières en découlant, 4. d'entériner le fait que le titulaire renonce à toute action, réclamation ou recours relatif à la signature du présent avenant par le titulaire.	810 € HT	A* : 6,29% B* : 13,85%	13 680 € HT	CAO du 26/01/2022 Avis favorable

A* : pourcentage d'augmentation du montant forfaitaire annuel

B* : Pourcentage d'augmentation du montant global du marché (partie forfaitaire + partie à bons de commande)

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	ACCORD-CADRE POUR L'ENTRETIEN DES INSTALLATIONS DE SÉCURITÉ INCENDIE SUR TOUT LE PATRIMOINE DE L'OPH PLAINES COMMUNE HABITAT LOT 2 : CONTRÔLE, ENTRETIEN ET RÉFECTION DES SYSTÈMES DE DÉSENFUMAGES DES PARTIES COMMUNES (ESCALIERS ET PALIERS) ET DES LOCAUX, DES PORTES DE SECTIONNEMENT CF DES PARKINGS ET DES EXTRACTIONS D'AIR DES PARKINGS Titulaire : UXELLO (ex FABEGREA) Montant forfaitaire annuel : 15 052 € HT Montant estimatif annuel des bons de commande : 55 00 € HT	2 507 € HT	1. d'intégrer au lot n°2 de l'accord-cadre les systèmes de désenfumage compris dans les résidences nouvellement construites, les résidences nouvellement acquises, et d'entériner la modification des systèmes de désenfumage de certaines résidences existantes, 2. d'intégrer dans le Cahier des clauses Administratives Particulières du marché 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, 3. de prendre en compte les incidences financières en découlant, 4. d'entériner le fait que le titulaire renonce à toute action, réclamation ou recours relatif à la signature du présent avenant par le titulaire.	4 060 € HT	A* : 23,12% B* : 9,37%	21 619 € HT	CAO 09/02/2022 Avis favorable

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	ACCORD-CADRE POUR L'ENTRETIEN DES INSTALLATIONS DE SÉCURITÉ INCENDIE SUR TOUT LE PATRIMOINE DE L'OPH PLAINE COMMUNE HABITAT LOT 5 : CONTROLES, ENTRETIENS ET REMPLACEMENT DES PLANS ET CONSIGNES DE SÉCURITÉ Montant total estimatif annuel : 10 000 € HT Titulaire : G.R.I BOUVIER	320 € HT	1. D'intégrer au lot n°5 de l'accord-cadre les équipements compris dans les résidences nouvellement acquises, ou livrées, et de prendre en considération la modification du nombre de plans de certains sites, 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. 3. de prendre en compte les incidences financières en découlant. 4. d'entériner le fait que le titulaire renonce à toute action, réclamation ou recours relatif à la signature du présent avenant par le titulaire.	384 € HT	A* : 3,56% B* : 3,44%	11184 € HT	Pas de CAO

A* : pourcentage d'augmentation du montant forfaitaire annuel

B* : Pourcentage d'augmentation du montant global du marché (partie forfaitaire + partie à bons de commande)

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	L'ACCORD-CADRE POUR L'ENTRETIEN ET LA MAINTENANCE DES CHAUDIÈRES INDIVIDUELLES GAZ, CHAUFFE-BAINS GAZ, RADIATEURS GAZ, SYSTÈMES DE VENTILATION GAZ, BALLON D'ECS ÉLECTRIQUE LOT N°1 : ENTRETIEN ET MAINTENANCE DES CHAUDIÈRES INDIVIDUELLES GAZ, CHAUFFE-BAINS GAZ, BALLONS ÉLECTRIQUES, RADIATEURS GAZ, SYSTÈME DE VENTILATION DU PATRIMOINE DES AGENCES SUD ET EST Montant forfaitaire initial annuel du lot n°1 : 167 491 € HT Montant estimatif annuel des commandes du lot n°1 : 100 000 € HT Titulaire : GARANKA	Révision globale à la hausse de 1270 € HT	1. d'étendre les prestations d'entretien et de maintenance des chaudières VMC GAZ aux 47 logements de la résidence Renan située au 21/23 rue Ernest Renan à Saint-Denis (93200), 2. de prendre en compte les incidences financières s'y afférant, 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.	705.00 € HT	A = 0,42 % B = 1,18 %	169 466 € HT	Pas de CAO

*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	Marché pour la construction d'environ 40 logements locatifs sociaux et d'un équipement à usage d'ITEP – ZAC SUD CONFLUENCE – LOT B3.1 à Saint-Denis Montant forfaitaire initial tranche ferme : 268 924 € HT Montant forfaitaire initial tranche conditionnelle : 7 396 076 € HT Titulaire : Groupement composé par SEYLAN-LUCAN (Mandataire)/TEMPÉRÉ CONSTRUCTION / EVP / WOR VIA SONORA et JEAN CHEVALIER	-	1. De prendre en compte les prestations modificatives, supplémentaires, sur la tranche ferme et la tranche conditionnelle, rendues nécessaires en phase de conception ; 2. d'intégrer dans le Cahier des clauses Administratives Particulières du marché 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. 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.	1 187 000 € HT	A = 15,49%	8 852 000 € HT	CAO du 09/02/2022 Avis favorable

*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant

*B : pourcentage de variation cumulé de tous les avenants

Mamoudou DIARRA souhaite connaître le coût, pour les locataires, relatif au premier marché concernant la résidentialisation de 56 logements, au sujet du second marché qui concerne les portes automatiques, il souhaite connaître le délai d'intervention. Souvent, les portes restent ouvertes plusieurs semaines, les locataires sont donc victimes de vandalisme et il leur est demandé de traiter avec leur assurance. Concernant le troisième marché, il souhaite savoir comment sont contrôlées les prestations, si des bons de passage sont signés. Sur le 4^{ème} marché relatif à l'entretien du Siège, il souhaite savoir quelle est la prestation supplémentaire. Il souhaite savoir en quoi consiste le marché de travaux d'exploitation, de maintenance et d'entretien des installations thermiques secondaires et de production de chauffage, ainsi que le marché relatif à l'entretien des installations de sécurité incendie. En quoi consiste la modification des plans et à quelle fréquence sont-ils remplacés ? Qui contrôle l'entreprise en charge de l'entretien des chaudières individuelles et qui effectue le contrôle ? S'agit-il de « bricolage », qui suit le retour concernant les pièces défectueuses ? Enfin, il demande si tous les marchés ont été validés par la CNL.

Philippe CRETAZ rappelle que l'opération de réhabilitation et résidentialisation a fait l'objet d'un passage en bureau pour le lancement de programme.

Adrien DELACROIX ajoute que cette affaire passe en bureau suite à la réunion du jury auquel participaient des architectes, techniciens, des représentants de la Ville de Plaine Commune et des locataires, dont M. TRIGORY.

Mamoudou DIARRA s'inquiète de la résidentialisation qui consiste souvent en une pose de haie séparatrice.

Philippe CRETAZ répond que l'enjeu de la résidentialisation s'articule notamment autour de création d'un parking et d'aménagements aux abords du bâtiment. La résidentialisation n'entraîne pas d'augmentation de loyer spécifique, celle relative à la réhabilitation avait été passée en bureau.

Olivier ROUGIER souhaite répondre globalement sur les enjeux de contrôle de prestation. Lorsque la prestation relève des aspects extérieurs ou des parties communes, l'intervention est validée par le passage d'un technicien ou du gardien. Quand c'est à l'intérieur du logement, lors d'une intervention sur une chaudière ou de VMC par exemple, un bon de passage doit être validé par les locataires, mais il n'y a pas de contrôle systématique dans chaque logement.

Philippe CRETAZ précise concernant les interventions relatives aux chaudières individuelles que le locataire est en charge de prendre rendez-vous avec le prestataire, qui effectue sa visite « événementielle » suite à une panne. L'office n'est pas systématiquement informé en amont. Par ailleurs, le prestataire doit une à deux visites annuelles d'entretien. En tout état de cause, les interventions sont centralisées au travers d'une plateforme qui permet d'identifier les anomalies remontées par le locataire.

Concernant les portes automatiques, elles doivent faire l'objet d'une intervention sous quelques heures, mais la réparation peut prendre un délai allant de 5 à 6 semaines avec le risque que le parking reste ouvert. Cependant, le prestataire a la consigne de remettre les portes en service à chaque fois que cela est possible.

Tangi LE ROUX explique que l'avenant relatif aux prestations sur le siège consiste à étendre la prestation d'Eiffage à certains éléments d'usure : les fenêtres, les tripodes...

Philippe CRETAZ rappelle qu'Eiffage est le prestataire de services sur le siège dont le marché nécessite d'être étoffé et notamment en matière de révision de des fenêtres pour limiter les infiltrations et les remettre en jeu.

Le marché relatif aux colonnes sèches avec un passage plusieurs fois par an consiste à vérifier la présence des bouchons, à effectuer une mise en pression de la colonne et diagnostiquer son étanchéité pour permettre aux pompiers d'attaquer un incendie de l'intérieur.

Mamoudou DIARRA déclare ne jamais avoir vu le prestataire intervenir Place du Caquet.

Philippe CRETAZ répond que les interventions sont relativement rapides, et permettent de vérifier systématiquement les colonnes avec remise de certificat par l'entreprise agréée. Sur les colonnes sèches, depuis plus de 15 ans, nous n'avons jamais été interpellés par les pompiers pour des fuites qui pourraient avoir des conséquences dramatiques car il n'y aurait pas de pression.

Mamoudou DIARRA se demande s'il arrive de vérifier ce qui a été fait par le technicien de l'entreprise, notamment quand il y a des pannes à répétitions. Se pose la question de la fiabilité des pièces. A cour d'Angle, la porte, qui est vieille, tombe en panne chaque semaine, on peut comprendre que les changements de température posent des problèmes, mais lorsque la panne est récurrente en période normale on se demande si on est en capacité de savoir quelle est la pièce défectueuse. Concernant les contrôles de prestataires, par exemple Iserba, il met au défi d'avoir des bons signés. Ils passent pour leurs interventions sans faire signer les bons de passage.

Olivier ROUGIER indique que l'on va y travailler pour s'assurer des passages effectifs dans les logements.

Mamoudou DIARRA ajoute qu'il a été demandé que les prestataires passent voir le gardien pour l'aviser de son passage sur site, ce qui se faisait par le passé.

Jean-François LEONTE est étonné, car selon les prestations, cela devrait être la procédure encore aujourd'hui.

Mamoudou DIARRA confirme qu'il ne rend pas de compte, sur l'intervention réalisée. Par contre, il est souvent en retard.

Adrien DELACROIX estime que cette question se passe dans de nombreux domaines dans le cadre des visites à domicile, mais que cela reste bien suivi. Ainsi, les difficultés avaient été partagées sur la maintenance de chaudière et nous avons depuis changé de prestataire. Il est attentif à la maintenance des parkings, on fait face à des difficultés plus fortes lorsque nous ne sommes pas en pleine propriété, mais en ASL, ce qui explique une partie du manque de réactivité. C'est alors non pas l'Office qui mandate les travaux, mais un syndic. Les locataires ne comprennent pas, les propriétaires ont tendance à accuser l'Office de faire trainer les choses.

Lorsque l'Office est mandataire, l'idée est d'intervenir le plus rapidement possible pour éviter les intrusions dans les parkings.

Mamoudou DIARRA demande si les travaux ont été validés par la CNL. Il souhaite connaître la fréquence de réalisation des plans incendie.

Philippe CRETAZ répond que conformément à la réglementation, il y a des plans incendie dans les halls et parkings, et que les plans sont remplacés en cas de vols, dégradations, vieillissants.

Mamoudou DIARRA demande en cas d'intervention des pompiers si c'est l'office qui remplace les plans.

Philippe CRETAZ acquiesce.

Hervé BORIE ne peut s'exprimer au nom de la CNL, mais affirme que les marchés ont été approuvés à l'unanimité.

Mamoudou DIARRA est inquiet de voir qu'au fil des CAO, les prix montent en flèche.

Olivier ROUGIER estime que cela est dû au fait que le marché est ajusté à l'évolution du patrimoine, notamment avec l'intégration du patrimoine de 1001 Vies habitat.

- **Autorisation de signature du marché de maîtrise d'œuvre relative à trois opérations de réhabilitation thermique et technique et résidentialisation**
 - Lot n°1 : Mission de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation thermique et technique et résidentialisation du 49 avenue Henri Barbusse à La Courneuve**
 - Lot n°3 : Mission de maîtrise d'œuvre pour la réhabilitation thermique et technique et résidentialisation du Petit Verlaine à La Courneuve**
 - Titulaire du lot n°1 : Groupement composé des sociétés SCP BEGUIN ET MACCHINI (mandataire), BETOM (cotraitant) et INNAX France (cotraitant)**
 - Titulaire du lot n°3 : Groupement composé des sociétés ATELIER GORKA PIQUERAS ARCHITECTE ET ASSOCIES (mandataire), PHILIPPE HILAIRE (cotraitant) et VPI INGENIERIE (cotraitant)**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur général par intérim à signer le marché de maîtrise d'œuvre relative à trois opérations de réhabilitation thermique et technique et résidentialisation, avec le Groupement composé des sociétés SCP BEGUIN ET MACCHINI (mandataire), BETOM (cotraitant) et INNAX France (cotraitant) pour le lot n°1 et le Groupement composé des sociétés ATELIER GORKA PIQUERAS ARCHITECTE ET ASSOCIES (mandataire), PHILIPPE HILAIRE (cotraitant) et VPI INGENIERIE (cotraitant) pour le lot n°3,

Le lot n°1 du marché est conclu pour un montant de forfait provisoire de rémunération de 155 651,05 € HT.

Le lot n°3 du marché est conclu pour un montant de forfait provisoire de rémunération de 419 040,00 € HT.

Valeur de prix : Décembre 2021

Les lots n°1 et 3 du marché prennent effet à compter de leur notification jusqu'à l'expiration de la période de garantie de parfait achèvement.

- **Autorisation de signature de l'avenant n°2 à l'accord-cadre pour la maintenance et l'entretien des portes et barrières automatiques des parkings sur divers groupes de cités du patrimoine de Plaine Commune Habitat**
Lot N°1 : Patrimoine des Agences Nord et Nord-Est, Titulaire : Société OTIS

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°2. Il augmente le montant forfaitaire global annuel du lot n°1 de 788,00 € HT. Il représente une augmentation de 2,86 % du montant forfaitaire annuel du lot n°1 de l'accord-cadre tel qu'il résulte de la conclusion de l'avenant n°1 Bis.

Les avenants n°1 Bis et 2, représentent ainsi une augmentation totale du lot n°1 de 4 348,00 € HT, ce qui représente une augmentation de 18,15 % du montant forfaitaire initial annuel du lot n°1, et une augmentation du montant global annuel du lot N°1 (partie forfaitaire et montant estimatif de la partie à bons de commande compris) de l'accord-cadre de 5,88 %.

Cela porte le nouveau montant forfaitaire annuel du lot n°1 à 28 308 € HT. Valeur de prix : Août 2019

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

- **Autorisation de signature de l'avenant n°3 au marché d'exploitation, de maintenance et d'entretien des installations de ventilation mécanique contrôlée sanitaires du patrimoine de plaine commune habitat**
LOT N°1: Agences Nord et Nord-Est Titulaire : Société ISERBA/EOPUR

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 de 2 806 € HT. Il représente une augmentation de 2.52% du montant forfaitaire du lot N°1 tel qu'il résulte de la conclusion des avenants 1 et 2.

Au total, les avenants 1, 2 et 3 ont augmenté le montant forfaitaire du marché de 9.88%.

Le nouveau montant forfaitaire du lot N°1 du marché s'élève désormais à 111 148,94 € HT.

Valeur de prix : Juin 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 pour des prestations de maintenance multi-technique du siège de Plaine Commune Habitat et de ses annexes**
LOT 1 : Siège Titulaire : Société EIFFAGE

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 11 345 € HT. Il représente une augmentation de 13.35 % du montant forfaitaire initial du lot n°1. Le nouveau montant global et forfaitaire annuel du lot n°1 de l'accord-cadre s'élève désormais à 96 326 € HT. Valeur : Octobre 2019

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

- **Autorisation de signature de l'avenant n°7 au Marché d'exploitation, de maintenance et d'entretien des installations thermiques secondaires de production de chauffage, eau chaude sanitaire et équipements connexes sans fourniture de combustible du patrimoine de Plaine Commune Habitat Titulaire : MISSENARD ENERGIE**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°7. Le présent avenant induit une plus-value globale annuelle de 20 056,50 € HT. Il représente une augmentation de 1,50 % du montant forfaitaire annuel du marché, tel que résultant des 6 précédents avenants.

Les avenants 1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7 ont augmenté le montant forfaitaire initial annuel du marché de 121 717,83 € HT, soit une plus-value de 9,85 %.

Cela porte le nouveau montant forfaitaire annuel du marché à 1 357 517,83 € HT.

Valeur de prix : Mai 2016

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°1 - contrôles, entretien et réfection des colonnes sèches, 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 augmente le montant forfaitaire global annuel du lot n°1 de 810 € HT.

Il représente une augmentation de 6,29 % du montant forfaitaire annuel du lot n°1 de l'accord-cadre tel qu'il résulte de la conclusion de l'avenant n°1.

Les avenants n°1 et 2, représentent ainsi une augmentation totale du lot n°1 de 2 880,00 € HT, ce qui représente une augmentation de 26,67 % du montant forfaitaire initial annuel du lot n°1, et une augmentation du montant global annuel du lot N°1 (partie forfaitaire et montant estimatif de la partie à bons de commande compris) de l'accord-cadre de 13,85 %.

Cela porte le nouveau montant forfaitaire du lot n°1 à 13 680 € 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°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°2 - contrôle entretien et réfection : des systèmes de désenfumages des parties communes (escaliers et paliers) et des locaux ; des portes de sectionnement CF des parkings ; des extractions d'air des parkings, -Titulaire : Société UXELLO**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°2. Le présent avenant augmente le montant forfaitaire global annuel du lot n°2 de 4 060 € HT.

Il représente une augmentation de 23,12 % du montant forfaitaire annuel du lot n°2 de l'accord-cadre tel qu'il résulte de la conclusion de l'avenant n°1bis.

Les avenants n°1bis et 2, représentent ainsi une augmentation totale du lot n°2 de 6 567 € HT, ce qui représente une augmentation de 43,63 % du montant forfaitaire initial annuel du lot n°2, et une augmentation du montant global annuel du lot N°2 (partie forfaitaire et montant estimatif de la partie à bons de commande compris) de l'accord-cadre de 9,37 %.

Cela porte le nouveau montant forfaitaire du lot n°2 à 21 619€ 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°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°5 - contrôle, entretien et remplacement des plans et consignes de sécurité,- Titulaire : Société G.R.I. BOUVIER**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur général par intérim à signer Approuve l'avenant n°2. Le présent avenant augmente le montant forfaitaire global annuel du lot n°5 de 384,00 € HT.

Il représente une augmentation de 3,56 % du montant forfaitaire annuel du lot n°5 de l'accord-cadre tel qu'il résulte de la conclusion de l'avenant n°1.

Les avenants n°1 et 2, représentent ainsi une augmentation totale du lot n°5 de 704 € HT, ce qui représente une augmentation du montant global annuel du lot N°5 (partie forfaitaire et montant estimatif de la partie à bons de commande compris) de l'accord-cadre de 3,44 %.

Cela porte le nouveau montant forfaitaire du lot n°5 à 11 184 € 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°2 à l'accord-cadre pour l'entretien et la maintenance des chaudières individuelles gaz, chauffe-bains gaz, radiateurs gaz, systèmes de ventilation gaz, ballon d'ECS électrique**
Lot n°1 : Entretien et maintenance des chaudières individuelles gaz, chauffe-bains gaz, ballons électriques, radiateurs gaz, système de ventilation du patrimoine des agences Sud et Est- Titulaire : GARANKA

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 705.00 € HT. Il représente une augmentation de 0,42% du montant forfaitaire annuel de l'accord-cadre, tel que résulte de l'avenant n°1.

Les avenants 1 et 2 ont augmenté le montant forfaitaire initial annuel du marché de 1 975 € HT, soit une plus-value de 1,18%.

Cela porte le nouveau montant forfaitaire de l'accord-cadre à 169 466 € HT.

Valeur : Avril 2021

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 construction de d'environ 40 logements locatifs sociaux et un ITEP – ZAC SUD CONFLUENCE lot B3.1 à SAINT-DENIS,**
Titulaire : Groupement composé par TEMPÉRÉ CONSTRUCTION (Mandataire Phase Réalisation) / SEYLAN-LUCAN / EVP / WOR VIA SONORA et JEAN CHEVALIER

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 et forfaitaire de 1 187 000,00 € HT. Il représente une augmentation de 15,49 % du montant forfaitaire initial du marché. Le nouveau montant global et forfaitaire du marché s'élève désormais 8 852 000,00 € HT. Valeur : Octobre 2020. Ils autorisent le Directeur général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

- **Transfert définitif des colonnes montantes gaz au réseau public de distribution de gaz alimentant 9443 logements**

Rappel des éléments d'information :

Le département du patrimoine de Plaine Commune Habitat a été approché par GRDF pour proposer un acte de transfert à titre gratuit des ouvrages gaz hors concession.

Rappel sur l'organisation de la distribution de gaz sur le territoire de Plaine Commune :

Les réseaux publics de distribution de gaz appartiennent aux villes.

Les villes du territoire délèguent au SIGEIF (Syndicat intercommunal pour le gaz et l'électricité en Île-de-France) la compétence d'autorité organisatrice du Service public de distribution de gaz.

GRDF (Gaz réseau distribution France) agit en tant que concessionnaire du SIGEIF pour l'exploitation du réseau de distribution. Le dernier contrat de concession a été signé le 21 novembre 1994 pour une période de 30 ans.

Statut actuel des colonnes montantes :

Les conduites d'immeubles (parties horizontales depuis la rue) et les colonnes montantes (parties verticales dans l'immeuble) ne font historiquement pas partie du réseau de distribution public de gaz. Ces ouvrages étaient considérés privés.

Le contrat de concession prévoit qu'à partir de 1994 :

- Les conduites d'immeuble et colonnes montantes des constructions neuves sont automatiquement intégrées au réseau de distribution public ;
- Que les conduites d'immeuble et colonnes montantes existantes avant 1994 appartiennent au propriétaire de l'immeuble concerné.

Entretien des conduites d'immeuble et colonnes montantes :

Quel que soit le régime des ouvrages (en concession ou en propriété de PCH), le concessionnaire GRDF assure la maintenance et le renouvellement des ouvrages.

- Dans le cas où les ouvrages sont en concession, la prestation n'est pas facturée à PCH puisque les ouvrages appartiennent au réseau public de distribution ;
- Dans le cas où les ouvrages sont propriété de PCH, une redevance d'entretien annuelle est facturée.

L'inventaire du patrimoine réalisé en collaboration entre PCH et GRDF indique qu'il y a 372 colonnes montantes hors concession, alimentant 9443 logements.

La facturation de GRDF s'élève à :

- 2019 : 58 949.02 €
- 2020 : 57 073.42 €
- 2021 : 54 735.92 €

Soit en moyenne 6€ TTC par logement et par an.

Projet de loi « 3DS » :

Le projet de loi « 3DS » (relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale) prévoit, dans son article 63, le transfert automatique des colonnes montantes aux réseaux public de distribution, en date du 1er août 2023.

Le texte a été adopté en première lecture par l'Assemblée Nationale le 4 janvier 2022 ; il sera étudié prochainement en commission mixte paritaire.

Le texte prévoit un transfert à titre gratuit des colonnes montantes au gestionnaire de réseau. Il ne prévoit pas d'obligation de mise en conformité particulière des ouvrages gaz à réaliser par le propriétaire.

C'est dans ce cadre, et pour anticiper la charge d'intégration à venir de l'ensemble des colonnes gaz hors concession du territoire, que GRDF a proposé à PCH une convention de transfert des ouvrages dès à présent.

Transfert des colonnes montantes de gaz concernant le patrimoine de Plaine Commune Habitat :

Proposition de GRDF :

GRDF propose à signature de PCH un « Acte de transfert à titre gratuit des ouvrages gaz hors concession ».

Il expose en préambule le contexte et les ouvrages concernés.

Il précise que le cédant (PCH) :

- Reste le propriétaire des aménagements généraux situés aux environs des ouvrages gaz (gaines techniques, portes, grilles de ventilation...). PCH garantit la conformité de

ces aménagements généraux, ainsi que des locaux dans lesquels sont installés les ouvrages gaz, à ses frais.

- s'engage à informer GRDF de tous travaux sur ces mêmes locaux et aménagements;
- doit permettre l'accès à GRDF en tout temps afin de pouvoir mener les interventions et la maintenance nécessaires sur les ouvrages.

En cas de manquement et de risque pour les personnes et les biens, GRDF pourra interrompre la fourniture de gaz.

L'annexe 1 liste les colonnes de gaz concernées par le transfert, avec leurs adresses.

L'annexe 2 rappelle les principales obligations concernant les aménagements généraux autour des ouvrages gaz.

Intérêt financier pour les locataires de PCH :

La redevance annuelle d'entretien des colonnes gaz ne sera plus exigible. Il s'agit d'une économie d'environ 6 € TTC par an et par logement alimenté au gaz. Ceci représente un peu moins de 60 000 € TTC par an.

Impact pour PCH :

Le transfert des conduites d'immeuble et colonnes montantes gaz à GRDF n'entraîne aucune modification dans la gestion quotidienne.

Tout ce qui se rapporte à la distribution de gaz, y compris dans les immeubles, est déjà délégué à GRDF, y compris les interventions urgentes, les inspections, les travaux...

Le gain immédiat est de ne plus avoir besoin de traiter et ventiler les factures d'entretien de GRDF (environ 80 par an).

De surcroît l'inventaire réalisé a permis à GRDF de mettre à jour ses bases de données ; l'étendue du patrimoine de PCH est ainsi précisée.

Il sera définitivement déterminé que GRDF, professionnel du gaz, est propriétaire et responsable des ouvrages gaz.

Communication :

L'acte de transfert des ouvrages pourra être renvoyé à GRDF, et également pour information au SIGEIF.

Il est demandé aux membres du Bureau :

Au regard de l'intérêt pour les locataires de PCH de ne plus payer les redevances d'entretien des colonnes de gaz :

1. d'accepter le transfert définitif et sans condition des colonnes montantes équipant les immeubles de l'OPH Plaine Commune Habitat au réseau public de distribution de gaz, et ce dès la notification de cette décision d'acceptation de transfert à GRDF ;
2. d'autoriser le Directeur général à signer tout acte relatif à ce transfert, et notamment « l'Acte de transfert à titre gratuit des ouvrages gaz hors concession », la notification de cette signature à la société GRDF ainsi que le courrier d'information au SIGEIF.

Adrien DELACROIX estime que c'est une bonne nouvelle puisque cela fait évoluer les dépenses à la baisse, et que le cadre va être clarifié par la loi.

Mamoudzou DIARRA demande si l'entretien de 6€ va évoluer ou va disparaître.

Philippe CRETATZ répond que tant que les colonnes étaient considérées comme du domaine

privé, l'entretien était facturé 6€ par an et par logement. Le transfert au réseau public permet de s'exonérer de cette redevance. Cela va donc dans le sens de la loi qui va inciter au transfert.

Mamoudou DIARRA demande d'être vigilant lors de l'intervention des prestataires sur les colonnes sèches ou des locaux dont ils détiennent les clés, mais pas l'Office; C'est le parcours du combattant pour récupérer les clés lorsqu'ils laissent la lumière allumée. Le prestataire s'en va en laissant la lumière allumée, la douloureuse repose sur le locataire. Il serait bien de détenir un double des clés, d'autant plus en cas d'incendie, où on ne pourrait pas attendre l'arrivée du prestataire.

Olivier ROUGIER abonde dans le sens de M. DIARRA, il faudrait que l'on dispose des clés, et sur ce local on va demander que la lumière soit éteinte.

Philippe CRETAZ confirme que cela sera demandé.

Mamoudou DIARRA précise qu'il s'agit du local de la chaufferie.

Adrien DELACROIX relate l'incident auquel a dû faire face la vice-présidente dans le cadre d'une astreinte de la ville sur le patrimoine de Logirep dont les clés ont été attendues en vain et que la porte a dû être finalement ouverte à la meuleuse.

Oriane FILHOL dit avoir eu confirmation alors que cela fonctionnait mieux à l'Office.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés acceptent le transfert définitif et sans condition des colonnes montantes équipant les immeubles de l'OPH Plaine Commune Habitat au réseau public de distribution de gaz, et ce dès la notification de cette décision d'acceptation de transfert à GRDF.

Ils autorisent le Directeur général par intérim à signer tout acte relatif à ce transfert, et notamment « l'Acte de transfert à titre gratuit des ouvrages gaz hors concession », la notification de cette signature à la société GRDF ainsi que le courrier d'information au SIGEIF.

Protocole de relogement NPNRU Pierrefitte-Engagements de l'Office

1. Contexte et implications :

Le territoire de Plaine Commune et la Ville de Pierrefitte-sur-Seine sont engagés dans le renouvellement urbain. Pour le quartier Fauvettes-Joncherolles, l'objectif est notamment de traiter durablement la copropriété des Fauvettes en accompagnant la liquidation du syndicat des copropriétaires et le recyclage des bâtiments (démolition totale des 136 logements), en renouvelant et réhabilitant la voirie et les équipements publics.

L'opération d'aménagement a été concédée par Plaine Commune à la Société de Requalification des Quartiers Anciens (SOREQA).

Dans le cadre des NPNRU, un protocole de relogement local a été élaboré par la ville de Pierrefitte. Son objectif est de créer les conditions favorables à même d'offrir aux ménages des parcours résidentiels ascendants tout en encourageant la mixité dans les quartiers. Ce protocole à l'échelle de la ville de Pierrefitte est une déclinaison de la charte territoriale de relogement qui encadre l'ensemble des opérations de renouvellement urbain du territoire de

Plaine Commune. Elle s'inscrit dans les travaux de la Conférence Intercommunale du Logement, instance partenariale qui définit la stratégie en matière d'attribution. La charte engage les partenaires (Plaine Commune, Ville de Pierrefitte, bailleurs sociaux, démolisseurs et bâtisseurs) sur la qualité du processus de relogement et la mobilisation de leurs contingents pour le relogement des ménages du parc privé et social.

S'agissant d'une opération NPNRU identifiée parmi les 4 prioritaires (à l'instar de Franc-Moisin, la Tour Obélisque à Epinay et Marcel Paul à l'Île Saint Denis) par Plaine Commune et les services de l'Etat, avec un objectif de fin de relogement fixé au premier semestre 2024 pour les 76 ménages restant, l'engagement de l'Office est essentiel.

1. Principe généraux :

Pour ce qui implique Plaine Commune Habitat, le relogement concerne l'opération de la copropriété des Fauvettes (concession confiée à la SOREQA) située au 131- 135 Avenue Lénine.

Au titre de l'article 3-1-2 dudit protocole, tous les bailleurs construisant sur la ville de Pierrefitte s'engagent à participer au relogement des ménages concernés par les démolitions des NPNRU selon les dispositions suivantes : 1 relogement effectué en contrepartie de 2 logements construits.

Ainsi, en échange de droits à construire pour 31 logements sociaux dévolus à l'Office, créés dans le cadre de l'opération « Jules Vallès » du promoteur Pichet, l'engagement pris par l'Office est de procéder au relogement de 16 ménages issus de la copropriété des Fauvettes, en mobilisant le contingent propre.

3. Suivi :

Le protocole prévoit en tant que besoin des réunions de la cellule de relogement pour l'ensemble des sites et de la cellule locale de relogement dédiée aux ménages des Fauvettes, auxquelles les services de Plaine Commune Habitat assisteront.

Il est demandé aux membres du bureau de bien vouloir délibérer du présent rapport.

Adrien DELACROIX souligne qu'il s'agit d'une des opérations prioritaires du NPNRU qui nécessite la mobilisation commune des différents bailleurs et des différents réservataires. Il s'agit d'une copropriété très dégradée ne disposant pas de logements pour effectuer le relogement. Elle est située en bord de route nationale et du tramway. C'est donc une opération plus complexe qu'une opération classique de relogement d'un bailleur social à l'instar de la copropriété de la Tour de l'Obélisque à Epinay.

Mamoudou DIARRA demande des précisions sur la libération des lots.

Adrien DELACROIX répond qu'il s'agit de préemption ou d'expropriation, mais n'ayant pas la charge de cette opération à Plaine Commune, il suppose que la phase d'expropriation a débuté.

Mamoudou DIARRA s'inquiète de savoir si les personnes perdent leur bien.

Adrien DELACROIX explique qu'en France, il existe le droit de propriété, les personnes ne perdent donc pas leur bien. Cependant, il existe plusieurs cas de figure, celui des locataires des propriétaires bailleurs et des propriétaires occupants. Au vu de l'état de dégradation, il

semble évident qu'il n'y ait plus beaucoup de propriétaires occupants. Il s'agit d'une opération classique de lutte contre l'habitat indigne comme on en rencontre dans le cadre du PNRQAD notamment. La dimension de l'opération est plus importante.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent la participation de Plaine Commune Habitat au plan local de relogement NPNRU de Pierrefitte-sur-Seine. Ils autorisent le Directeur général, à signer la convention sanctionnant ledit plan et toutes pièces s'y rapportant.

➤ **Demande de subvention au titre du FIPDR 2022**

Le Fonds Interministériel de prévention de la Délinquance et de la Radicalisation (**FIPDR**) qui a été institué par la loi du 5 mars 2007 relative à la prévention de la délinquance, est destiné à financer notamment, des actions de prévention de la délinquance.

Les projets relatifs à la sécurisation des parties communes des immeubles des bailleurs sociaux sont éligibles audit Fonds s'ils sont situés dans le périmètre d'une ZSP (Zone de Sécurité Prioritaire).

Le taux maximum de subvention accordé dans les ZSP est de 50 % du montant de l'investissement, mais il faut que le projet soit considéré comme prioritaire après avis de la DTSP (*Direction Territoriale de la Sécurité de Proximité*).

L'Office a arrêté un plan pluriannuel d'investissement visant à l'installation d'un dispositif de vidéoprotection d'un certain nombre de parkings souterrains afin d'une part de renforcer la sécurité de ces parkings, mais également d'augmenter le taux d'occupation.

Dans ces conditions, l'Office souhaite dès l'année 2022 l'équipement en vidéoprotection des parkings suivants situés en ZSP :

- Cité Gabriel Péri
- 104 rue Gabriel Péri
- 19 rue Paul Eluard
- Brise Echalas

En effet, ces parkings font l'objet notamment d'occupations illicites récurrentes accompagnées de dégradations de biens. Le budget prévisionnel pour ces travaux d'installation de la vidéo protection est d'un montant de **89 717.85 € HT**

L'appel à projet a été transmis le 31 décembre 2021 par le Préfet de la Seine Saint Denis. Afin de pouvoir déposer un dossier de demande de subvention, il nous est demandé une délibération du Bureau autorisant le Directeur général à déposer ladite demande. C'est l'objet du présent rapport.

Adrien DELACROIX précise que cette enveloppe de la Préfecture fonctionne de manière non officielle par département, et que les investissements de la Ville de Saint-Denis avaient été importants et très accompagnés l'année dernière ce qui a pu être un des motifs de refus l'année passée. Cette nouvelle demande effectuée en début d'année nous permettra peut-être d'en bénéficier et d'en faire deux fois plus et deux fois plus rapidement.

Jean-François LEONTE relève que la note du Préfet a été publiée plus tardivement que les autres années, habituellement publiée début décembre, elle date du 31 décembre 2021, mais les délais restent les mêmes.

Mamoudou DIARRA regrette que Péri-Carnot Fontaine à Saint-Denis, comme la première fois, n'ait pas été intégré à la demande alors que habitants vivent un calvaire dû au squatt à la

fois dans le parking et les parties communes.

Jean-François LEONTE rappelle que les dossiers qui peuvent être présentés dans ce cadre doivent être en ZSP. Par ailleurs Péri-Carnot-Fontaine est une copropriété, mais cela n'empêche pas d'y travailler.

Adrien DELACROIX ajoute que c'est au syndic de faire ce type de demande, mais que des discussions sont engagées avec un copropriétaire qui est relativement absent pour faire vivre cette copropriété. Il y a de très grosses difficultés sur ce site et avons notre responsabilité en tant que bailleur mais il est également bien identifié par la Police Nationale et la Police Municipale. Ceux qui connaissent ce site ne peuvent que faire ce constat. Dans le cadre de cette demande de subvention, le périmètre limité aux ZSP, mais également le statut de copropriété ne permettent pas d'intégrer cette résidence. Cela n'empêche pas d'y travailler par ailleurs.

Lors du dernier bureau, la décision d'acquiescer 40 places au parking Pleyel via la préemption réalisée par le Territoire participe à cette logique de maîtrise des parkings en limitant le nombre de copropriétaires.

Mamoudou DIARRA interpelle concernant une pétition en cours par les locataires et la copropriété d'Aubervilliers à propos de la pose d'antenne relais. Durant le Conseil d'Administration, il a posé une question, dans le cadre du bilan des attributions 2021, à savoir si les personnes ayant perdu leur emploi pendant la crise Covid étaient comprises dans le chiffre des demandeurs d'emploi parmi les attributaires.

Adrien DELACROIX répond que l'office se fie aux éléments de situations transmis par les locataires. Le statut est donc connu, mais pas la date de l'évènement.

Mamoudou DIARRA fait part d'une réunion qui s'est tenue la veille. Les associations sont étonnées qu'il n'y ait pas le même élan de solidarité qui a eu lieu pour le maintien de logements de fonction aux gardiens avec des manifestations au Sénat. Ils attendent de l'Office une certaine solidarité vis-à-vis de la hausse des coûts de l'énergie.

Olivier ROUGIER indique que l'Office cherche le moyen de diversifier ses ressources et ainsi les réinvestir dans l'entretien du parc social. Free est en phase d'étude de faisabilité d'installation d'antenne, mais il n'y a pas de contrat signé à cette heure. Il existe des zones blanches dans le département. Il est parfois préférable d'avoir les antennes sur nos toits, que sur le toit d'un propriétaire privé, ce qui peut générerait plus de nuisances et par ailleurs, cela nous permet de bénéficier de la redevance.

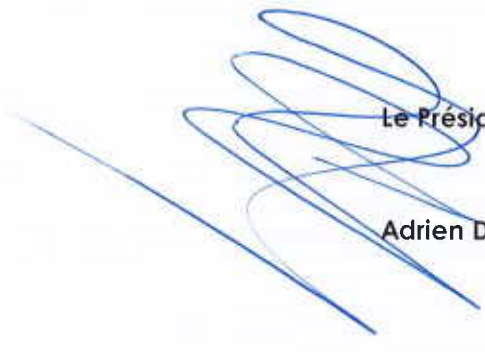
Adrien DELACROIX a pris connaissance du projet sur ce site la veille. Il confirme qu'il y a besoin de toitures pour renforcer le réseau. Il y a beaucoup de zones blanches, notamment à Saint-Denis, dans le secteur Sud. Il faut renforcer le maillage, y compris pour des enjeux de sécurité. Si l'Office n'accompagne pas ce développement, en lien avec les Villes et le Territoire qui sont très vigilants en la matière, eu égard à sa délégation de Maire-Adjoint à l'urbanisme, le risque est que ces antennes s'installent sur des toitures privées « pourries », sans que cela n'interroge personne. C'est soumis à une autorisation d'urbanisme. Les villes ont peu de pouvoir suite à la libéralisation de cet enjeu par la loi. L'intérêt de l'installation sur le patrimoine de l'office, en lien avec les Villes lui permet de mieux encadrer ces poses. Par ailleurs, il n'y a pas de danger, sur le territoire de Plaine Commune, des mesures sont réalisées à proximité des écoles des crèches, et les rayonnements sont inférieurs au seuil réglementaire. Toutefois, il est illusoire de penser que l'on ne peut pas mettre d'antennes relais à moins de 300m d'une école. L'office informe ses locataires. La Ville et Plaine Commune sont en charge de contrôler. L'office est mieux-disant sur cet enjeu. Depuis, un an et demi, en mettant à disposition les toitures de l'Office, le réseau s'est amélioré et notamment dans le secteur de la gare où l'antenne relais est posée sur les anciens locaux de l'Office a dû être déplacée lors de l'opération de 3F. Sur le secteur de La Plaine, il y a un vrai manque à l'instar de l'ARS dont la téléphonie est appuyée sur la téléphonie mobile a été

défaillante pendant la crise Covid du fait du réseau. Et il s'agit par ailleurs de recettes complémentaires pour l'Office. Un point pourra être fait en bureau.

Jean-François LEONTE précise que l'Office est accompagné par une assistance à maîtrise d'œuvre qui a permis de renégocier les contrats existants. Sur les venelles du Landy, l'autorisation préalable a été demandée à la Ville. Sur les nouvelles conventions négociées, les redevances s'élèvent en moyenne à 15000 euros.

Adrien DELACROIX annonce que le prochain bureau se réunira le 22 mars.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne souhaitant demander la parole, le Président lève la séance à 10h21.


Le Président
Adrien DELACROIX

