

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

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

**SEANCE DU 30 MARS 2022**

Conseil d'Administration  
Procès-verbal

**OBJET**

L'An deux mille-vingt-deux, le trente mars à dix-huit heures et dix-sept minutes précises,

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

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

**Etaient présents :** Jacques BEHAR, Katy BONTINCK, Jean-Marc BOURQUIN (visio), Hervé BORIE, Mamoudou DIARRA, Oriane FILHOL, Daniel GOLDBERG (visio), Nadia GIUNTA (visio), Paulette GODIMUS, Stéphane LAURENCEAU (visio), Maurice MENDES DA COSTA, Claude MOREAU, Christian PERNOT, Camille PICARD (visio), Annie RAFENAUD, Laurent RUSSIER, Christian TRIGORY, Nathalie VORALEK (visio), Tarik ZAHIDI (visio),

**Etaient absents excusés :**

Mouloud BEZZOUH

Corinne CADAYS-DELHOME qui a donné pouvoir à Oriane FILHOL

Massiva KACET

Zora KHITMANE

Michel LANGLOIS qui a donné pouvoir à Maurice MENDES DA COSTA

Stéphane PEU qui a donné pouvoir à Laurent RUSSIER

Azzedine TAIBI

Vincent LAGOGUEY, Commissaire du gouvernement

**Participaient à la séance :**

Olivier ROUGIER, Directeur Général adjoint

**Assistaient à la séance :**

Philippe CRETAZ, Directeur du Département Patrimoine et Développement

Tangi LE ROUX, Directeur du Département Ressources

Eric GAUTHIER, Directeur du Département des agences

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 18 heures 17 après avoir constaté que le Conseil d'Administration a bien été convoqué dans les délais légaux et que le quorum est atteint.

#### ⇒ **Approbation du procès-verbal de la séance du 9 février 2022**

**Adrien DELACROIX** propose d'adopter le procès-verbal de la réunion du 9 février 2022 et s'enquiert d'éventuelles remarques.

*Après mise aux voix, les membres du Conseil d'administration, à l'unanimité des présents et représentés, approuvent le procès-verbal du Conseil d'Administration du 9 février 2022.*

#### ➤ **Avis sur la fusion des OPH Saint-Ouen Habitat et Plaine Commune Habitat.**

##### **I) Contexte du rapprochement de l'OPH Saint-Ouen Habitat Public et Plaine Commune Habitat**

L'EPT PLAINE COMMUNE est collectivité de rattachement de :

- l'OPH SAINT-OUEN HABITAT PUBLIC qui n'a plus de patrimoine ni d'activité depuis le transfert réalisé en 2016 qui demeure néanmoins impacté par les dispositions des articles L. 421-7 et R. 421-1 du Code de la construction et de l'habitation
- l'OPH PLAINE COMMUNE HABITAT qui compte 19637 logements au 31 décembre 2021, soit supérieur au seuil de 12.000 logements locatifs sociaux fixé par la loi ELAN

Jusqu'au 30 décembre 2015, l'OPH SAINT-OUEN HABITAT PUBLIC détenait 5267 logements locatifs sociaux.

La Ville de Saint-Ouen souhaitant se doter d'un seul opérateur de logement social, il a été décidé le 31 août 2015 de céder le patrimoine locatif de l'OPH à la SEMISO, dont la Ville de Saint-Ouen est l'actionnaire majoritaire. Le personnel de l'OPH avait également été transféré vers la SEMISO, laquelle détient désormais 6884 logements.

L'OPH SAINT-OUEN HABITAT PUBLIC n'ayant plus d'activité ni de patrimoine et n'employant plus de personnel, **il est aujourd'hui souhaité que cet office soit absorbé par voie de fusion par l'OPH PLAINE COMMUNE HABITAT.**

Informé-consulté sur le principe de l'opération de fusion des deux offices, le CSE de l'OPH PLAINE COMMUNE HABITAT a rendu un avis favorable sur le principe de l'opération le 17 mars 2022.

N'ayant plus de personnel, l'OPH SAINT-OUEN HABITAT PUBLIC n'est pas doté d'instances représentatives du personnel.

##### **II) Modalités juridiques de l'opération de fusion des deux OPH**

Le dispositif de fusion des OPH, propre à ces établissements publics à caractère industriel et commercial, a été défini par l'ordonnance n°2007-137 du 1<sup>er</sup> février 2007 relative aux offices publics de l'habitat.

Cette opération juridique *sui generis* n'est possible que par voie d'absorption par un **OPH existant** et est régie exclusivement par les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation qui lui sont applicables, à savoir

- l'article L.421-7 du Code de la construction et de l'habitation qui dispose :  
« un ou plusieurs offices publics de l'habitat peuvent, par voie de fusion, transmettre leur patrimoine à un office public de l'habitat existant. La fusion entraîne la **dissolution sans liquidation** des offices qui disparaissent et la **transmission universelle de leur patrimoine** à l'office

public de l'habitat bénéficiaire, dans l'état où il se trouve à la date de réalisation définitive de l'opération ».

- et l'article R.421-1 III du Code de la Construction et de l'Habitation qui dispose :

*« La fusion de plusieurs offices publics de l'habitat est demandée par les organes délibérants des collectivités territoriales ou établissements publics de coopération intercommunale intéressés, après avis des conseils d'administration des offices, au préfet du département où l'office au profit duquel la fusion est demandée aura son siège. Le préfet se prononce par arrêté dans un délai de trois mois au plus à compter de la réception des demandes, après avis du comité régional de l'habitat de la région dans laquelle l'office aura son siège. L'absence d'arrêté pris dans ce délai vaut rejet de la demande. »*

Ainsi, une telle opération de fusion entraîne le transfert du patrimoine d'un OPH ou de plusieurs OPH, par voie de transmission universelle, vers un autre OPH absorbant. La transmission universelle entraîne la dissolution sans liquidation de l'OPH absorbé.

Ainsi, les effets de la fusion seront les suivants :

- au niveau de l'OPH SAINT-OUEN HABITAT PUBLIC, celui-ci sera, au jour de la réalisation de la fusion, **dissous sans liquidation**. Cela signifie que la personnalité morale dudit OPH absorbé cessera à cette date et **qu'aucune liquidation n'est nécessaire**.
- au niveau de l'OPH PLAINE COMMUNE HABITAT, la transmission de l'ensemble des droits, biens et obligations de l'OPH SAINT-OUEN HABITAT PUBLIC par voie de transmission universelle de son patrimoine.

En effet, l'universalité de patrimoine de l'OPH absorbé sera transmise à l'OPH absorbant, qui lui succèdera en qualité d'ayant-cause à titre universel.

En d'autres termes, l'OPH PLAINE COMMUNE HABITAT reprendra l'ensemble des missions de l'OPH absorbé et recevra à cet effet la totalité des droits, biens et obligations de ces derniers.

La fusion des deux OPH sera prononcée par le Préfet de Seine-Saint-Denis, lequel fixera la date de réalisation de la fusion qui pourrait intervenir sans délai.

### III) Les prochaines étapes juridiques

En tant que collectivité de rattachement des deux OPH, le conseil de territoire de l'EPT PLAINE COMMUNE, après avis des conseils d'administration desdits OPH devra approuver la fusion de l'OPH SAINT-OUEN HABITAT PUBLIC et solliciter du Préfet de Seine-Saint-Denis qu'il prononce la fusion des deux OPH par arrêté préfectoral.

En application de l'article R.362-2 du Code de la construction et de l'habitation, le Préfet de Seine-Saint-Denis sollicitera l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement d'Ile-de-France sur la fusion des deux OPH.

**Nadia GIUNTA** rappelle que l'OPH SAINT-OUEN HABITAT PUBLIC avait été repris par la SEMISO incluant son personnel, et n'avait pas compris qu'il était possible de procéder à une fusion avec une coquille vide, tel que cela a été énoncé lors de la présentation du rapport.

Ce dispositif est rendu possible par la loi ELAN, soit une première étape qui vise à la fusion de Plaine Commune Habitat avec l'OPH de Saint-Ouen avant une reprise totale de la SEMISO, soit près de 6000 logements. Elle souhaite savoir si, dans le cadre de la loi ELAN, le fait que la SEMISO soit une Société d'Economie Mixte ne pose pas de problème.

**Adrien DELACROIX** précise que l'OPH de Saint-Ouen au-delà du contentieux existant tombait sous le coup de la loi ELAN, en revanche ça n'est pas le cas de la SEMISO qui a le statut de SEM donc légèrement plus complexe car tenant compte de son chiffre d'affaire. Aujourd'hui, le

souhait du Président de la SEMISO et du Maire de Saint-Ouen est d'aller vers un regroupement avec Plaine Commune Habitat pour sa partie d'activité de bailleur et de logement.

**Nadia GIUNTA** précise que cette fusion passera par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement et demande si cela n'est pas soumis à une obligation de délais, en l'occurrence, avant janvier 2023.

**Adrien DELACROIX** répond que le processus actuel est volontaire, qui implique un travail avec les équipes sur l'identification du patrimoine, le croisement des politiques d'attribution, des orientations en politique d'habitat. Nous sommes sur le même territoire, avec des politiques d'habitat communes qui relèvent d'un organisme public ou une SEM, dont les capitaux restent majoritairement publics. Ce sont des choses qui se travailleront dans l'année sans date butoir au-delà de la volonté d'avancer assez rapidement mais avec sérénité en concertant les organisations syndicales et représentants du personnel, les différents administrateurs et les élu.e.s concernés.

**Nadia GIUNTA** souhaite savoir ce qu'il adviendra du personnel et de leur statut, transféré à l'époque de l'OPH vers la SEMISO ayant perdu leur statut d'agent de la Fonction Publique Territoriale dans le cadre de ce futur rapprochement avec Plaine Commune Habitat et si le personnel sera repris dans son intégralité.

**Adrien DELACROIX** objecte qu'il est un peu tôt pour le dire, le principe étant qu'il y a un organisme avec des besoins et que le personnel, de fait, ne disparaît pas. Il ne souhaite pas avancer trop vite dans les échanges de cette séance, parce qu'aujourd'hui est question d'acter le principe de ce rapprochement avec la SEMISO et qu'il faudra travailler finement ce que cela implique notamment en matière de personnel incluant le personnel détaché, titulaire de la Fonction Publique.

**Nadia GIUNTA** sait que le personnel de Plaine Commune Habitat, par le biais de son CSE a été consulté ; celui de Saint-Ouen ne l'a pas été puisqu'il n'y a plus de personnel, mais cela reste important à souligner, Elle, représente la CGT départementale, et estime qu'il est important de savoir ce qu'il adviendra du statut de détachement du personnel OPH qui ont été repris par la SEMISO, ce dossier sera assez compliqué car en sa qualité d'ancienne habitante de Saint-Ouen pendant près de 34 ans, Elle connaît bien la situation. Considérant la position de la CGT ayant combattu la loi ELAN, en sa qualité d'Administratrice, elle s'abstiendra quant à cet avis.

**Adrien DELACROIX** prend acte et rappelle que le transfert vers la SEMISO avait également été dénoncé en son temps, et que le processus engagé par l'Office garantit de préserver ou développer l'offre publique de logement social ; chaque administrateur est libre de son vote, et il entend la préoccupation autour de l'avenir des personnels qui est également une attention forte de sa part, de celle du Directeur Général ainsi que du Président de la SEMISO. Bien qu'il n'était pas nécessaire de réunir les instances de la SEMISO pour engager ce processus de fusion avec l'Office Public de Saint-Ouen une première réunion a bien eu lieu avec les salariés et leurs représentants afin d'évoquer cette perspective qui a été accueillie très favorablement.

*18h36 : Arrivée Laurent Russier*

**Camille PICARD** revient sur la créance que l'Office de Saint-Ouen a conservé sur la SEMISO, et souhaite savoir de quoi il s'agit et indique que la précaution puisse être prise par Plaine Commune Habitat d'avoir un audit juridique et financier de l'OPH de Saint-Ouen avant la fusion pour éviter de recueillir dettes ou autre contentieux.

**Mamoudou DIARRA**, demande concernant le terme « fusion » indiqué dans le document, s'il s'agit d'une fusion avec la SEMISO ou d'un rachat total. Par ailleurs, des réhabilitations ayant déjà été évoquées, il doit y avoir une idée précise du patrimoine à réhabiliter et cela devrait être inclus dans le coût de la fusion ou du rachat.

**Adrien DELACROIX** répond sur la créance, qui concerne la valorisation du patrimoine transféré de l'OPH de Saint-Ouen à la SEMISO, qui a une valeur « théorique ». Entre le prix de cession, puisque le véhicule juridique qui avait prévalu au transfert du patrimoine de l'OPH de Saint-Ouen vers la SEMISO ne pouvait pas être « simplement transféré, faisait l'objet d'une vente de patrimoine dont le prix de cession n'a jamais été versé, le produit de cette vente était d'un montant de 440 millions d'euros pour la totalité du patrimoine, vendu de manière théorique à la SEMISO, moins 90 millions d'euros d'emprunt ce qui représente 350 millions d'euros de valorisation de ce patrimoine. C'est la créance que Plaine Commune Habitat aurait auprès de la SEMISO en fusionnant demain avec l'Office de Saint-Ouen. L'idée est que cette somme de 350 millions d'euros permette de financer l'acquisition d'une part importante du parc de logement social de la SEMISO.

Sur les réhabilitations, qui étaient prévues, il s'agit de projets entrant dans le cadre de la rénovation urbaine de la SEMISO, il y a un projet NPNRU et des réhabilitations comme n'importe quel organisme HLM, et cela impliquera effectivement une fois le regroupement abouti, que ce qui était prévu soit réalisé voire de croître les capacités à faire et à développer les réhabilitations, développer l'offre nouvelle à Saint-Ouen mais aussi sur l'ensemble du territoire de Plaine Commune. Etre un organisme un peu plus important permet de faire davantage et de répondre plus rapidement aux enjeux qui sont devant nous, que ce soit en matière de rénovation urbaine, de qualité de service rendu aux locataires, de développement de l'offre nouvelle de logements, et les élu.e.s qui par le passé, ont fait le pari de Plaine Commune Habitat avant même les lois de regroupement ou de fusion ont montré que c'était un pari gagnant. Regrouper des organismes qui étaient en très grande difficulté, parce qu'ils étaient de trop petits organismes communaux, a permis d'avoir un organisme au niveau de Plaine Commune qui soit en capacité d'avoir un haut niveau d'investissement, de porter des projets de rénovation urbaine, et que finalement, ceux qui n'ont pas fait ces choix là, sur notre territoire mais également ailleurs, regrettent leur choix. C'est une réelle opportunité pour Saint-Ouen, mais c'est aussi une opportunité collective de faire davantage et mieux dans les années qui viennent en ayant davantage de patrimoine et un organisme plus important.

Ce n'est que le début du processus, qui débute par une fusion avec un organisme qui de fait, n'existe plus, qui n'a plus de patrimoine, qui n'a pas de personnel, et ce avant d'ouvrir dans les mois qui viennent, des discussions permettant d'aboutir à un regroupement avec la SEMISO. C'est l'histoire de Plaine Commune Habitat de poursuivre à Saint-Ouen qui jusqu'ici vivait un peu en dehors des politiques territoriales.

**Christian TRIGORY** relate avoir rencontré des salariés de la SEMISO et fait état d'une grande inquiétude parmi le personnel. Nous savons que les fusions entraînent des choix à faire en termes d'organisation et cela s'est vu lors de la création de l'OPAC, pour des villes telles que La Courneuve ou Pierrefitte, car il y avait ce que l'on appelle des doublons de postes. Aujourd'hui, est ce qu'en leur qualité de Président ou de Directeur Général, Messieurs DELACROIX et ROUGIER ont pu rencontrer ce personnel ? Il y a une grande inquiétude parmi ce personnel ; nous savons que lorsque nous avons devant nous la crainte de ne pas conserver son emploi on vit mal cela, on travaille mal, ça ne donne pas envie de s'investir pour son employeur. C'est sa crainte, qui rappelle que cela a été vécu ici, pour avoir lui-même vu la création de l'OPAC, car administrateur depuis 2006, il sait la tension qu'il peut y avoir entre le personnel, dans les services avec l'arrivée des nouveaux salariés.

**Adrien DELACROIX** répond et laissera le Directeur Général compléter, en tenant à rassurer chacun, et chacun doit l'avoir à l'esprit ; il n'est pas question de fusion-acquisition de groupes du CAC40 ; cette action n'a pas pour but de « virer » la moitié des personnels de Plaine Commune Habitat ou de la SEMISO demain. Evidemment, cela va réinterroger les pratiques, le fonctionnement, et les points de vigilance et inquiétudes à titre individuel sont compréhensibles et il faudra rassurer. Mais cela est un processus qui n'est pas pour tout de suite, donc nous avons ce temps pour nous, nous n'avons pas de date butoir mais l'ambition de vouloir avancer sans se fixer de date précise, d'ici le 1<sup>er</sup> juillet ou le 1<sup>er</sup> septembre. Le temps de la discussion, avec les personnels et leurs représentants pourra se faire.

**Olivier ROUGIER** estime que ce débat concerne des discussions à venir mais il est normal que l'administration aborde ces rapports dans ces termes-là.

Effectivement, il est naturel que les inquiétudes ou les questionnements pointent. Comme cela a été dit, le Maire de Saint-Ouen est allé à la rencontre des salariés de la SEMISO avant que ne soit publié un communiqué de presse de la Ville qui donnait cette perspective. D'un certain point de vue, nous n'avons pas beaucoup plus à dire aujourd'hui, si ce n'est qu'il faudra effectivement être rassurant et que les termes du communiqué de presse donnaient en objectif la préservation de l'emploi et de fait, quand bien même il y a des inquiétudes qui sont normales, c'est en ces termes que nous entrerons dans les semaines et mois qui viennent dans la discussion plus précisément ; et évidemment pas dans une autre perspective.

**Claude MOREAU** soulève que ce dossier est lourd et ancien, qui concerne un patrimoine important de près de 6800 logements ; nous avons parlé de rassurer effectivement, les personnels à juste titre, mais il faudra également une démarche envers les locataires. Il y a eu des actions fortes de la part des amicales, qui ont mobilisé les locataires pendant toute cette période qui date de plus de cinq ans, avec des errements et des incertitudes. Aujourd'hui, il faut balayer tout cela. Il estime pouvoir se féliciter que l'OPH Plaine Commune Habitat absorbe cet organisme, mais à chaque étape, discussion et négociation évoquées, que le CA de Plaine Commune Habitat soit clairement informé de chacune d'elles.

**Olivier ROUGIER** précise, quel que soit la réalité juridique des processus qui conduiront, à ce regroupement, que l'idée n'est pas d'absorber la SEMISO, mais d'avoir un regroupement des organismes. Matériellement, ce sera la même chose ; mais lorsque nous disons qu'il faut rassurer les salariés, penser aux locataires et à leurs représentants, il faut dire les choses telles que nous les envisageons. Nous souhaitons aboutir dans cette démarche de regroupement, si nous sommes dans une autre perspective que celle-ci, les inquiétudes seront plus fortes, et ce n'est pas la même manière d'aborder les choses. Le regroupement des organismes aboutira à un Office plus fort, plus performant dans l'ensemble de ses champs d'activité. Et c'est en abordant les choses de cette manière, et y compris en employant ces mots, qui sont importants, qu'il faut aborder les étapes à venir.

**Adrien DELACROIX** qualifie cette étape d'importante qui s'ouvre aujourd'hui, qui n'était pas envisagée, y compris pour des raisons clairement politiques de la part de l'ancien Maire de Saint-Ouen qui était dans une logique autre en motivant notamment le transfert du patrimoine de l'OPH de Saint-Ouen vers la SEMISO et pas d'un rapprochement d'une manière ou d'une autre avec les outils du territoire et Plaine Commune Habitat en particulier ; aujourd'hui il y a un souhait coordonné des services de l'Etat, du Maire de Saint-Ouen, du Président de l'EPT et de sa part de pouvoir avancer vers ce regroupement qui permet la réalisation des NPNRU et notamment celui de L'Île-Saint-Denis, auquel Annie RAFENAUD et Mohamed GNABALY, Maire de la ville y étaient très attentifs ; ce regroupement permet aussi l'avancement et la signature du NPNRU de Saint-Ouen, en sécurisant les transformations nécessaires sur ces villes, en ANRU 1 nous avons eu pas ou peu de projet. Il y a une nécessité de pouvoir réaliser cette rénovation urbaine sur ces villes et cela permet également de passer une nouvelle étape, et d'écrire une nouvelle page de l'histoire de Plaine Commune Habitat.

A l'OPH de Saint-Ouen, il y aura le travail en vue du regroupement avec la SEMISO, l'ensemble de l'attention du Maire qui est affirmée dans le communiqué de presse publié, c'est la réalisation des projets d'investissement tels qu'ils avaient été arrêtés par la SEMISO, en réhabilitations, en transformation des espaces extérieurs des cités et enfin, une attention très forte quant à l'avenir des personnels de la SEMISO. Il n'y a pas de difficulté.

C'est une étape importante également du point de vue de Saint-Ouen, et il invite les administrateurs et représentants des villes à dire que les villes ne disparaissent pas dans Plaine Commune Habitat, qu'il y a cette attention conservée à travers un outil territorial commun, d'avoir un respect des Maires, des orientations fixées, des politiques d'attribution des logements, des politiques commerciales qui sont travaillées avec les villes, c'est aujourd'hui un point d'attention pour le Maire de Saint-Ouen, qui potentiellement n'aura plus demain cet outil qu'il avait complètement à sa main et qui est mutualisé. Les discussions que nous avons eu ces derniers mois avec le Maire de Saint-Ouen, c'est aussi pour le rassurer sur ce qui est l'identité de Plaine Commune Habitat et ce qui permet d'aboutir à avoir un outil plus efficace au soit au service des Maires du territoire.

**Jean-Marc BOURQUIN** revient sur le rapport, et estime que beaucoup de choses ont été dites sur ce qu'il y avait derrière, à quoi allait servir cette fusion... mais que tout n'a pas été retranscrit. Au regard du rapport, il s'agit d'une fusion technique ; seule le courrier laisse entrevoir l'utilité de cette procédure ; Il aurait souhaité avoir un rapport qui apporte davantage d'éléments. Des choses ont été dites aujourd'hui, mais il est bien d'avoir des documents avant pour pouvoir travailler dessus. Serait-il donc possible, d'avoir un rapport plus détaillé sur la démarche envisagée, qui soit écrit et auquel il soit possible de se référer ?

**Adrien DELACROIX** ré-insiste sur le sujet, à savoir la délibération du Conseil d'Administration qui ne porte que sur l'OPH de Saint-Ouen qui est aujourd'hui une coquille vide, sans patrimoine et sans personnel. En revanche, nous serons dans une logique de fusion avec l'OPH de Saint-Ouen, et potentiellement nous pourrions en rester là en l'absence de volonté de part et d'autre d'aller plus loin. Or, aujourd'hui, le souhait des élu.e.s du territoire et des services de l'Etat, c'est de pouvoir travailler à un regroupement avec la SEMISO, pour ce qui est de ses activités de bailleur, mais cela reste un travail qui n'est pas entamé. Ce sont des discussions que nous aurons dans les mois à venir, et c'est un processus à propos dont les administrateurs et administratrices seront informés et devront donner un avis. A ce stade de la discussion, il ne peut pas être dit davantage que les attentes du Maire de Saint-Ouen quant à ce regroupement, ce sont des attentions légitimes et qui seront traitées avec la SEMISO ultérieurement ; les administratrices et administrateurs seront informés du processus, du calendrier lorsqu'il sera arrêté et de chaque grande étape et délibéreront sur ce processus. La discussion a légèrement débordé le sujet présenté en séance, mais trouve cela normal, nous ne sommes effectivement pas sur une fusion technique sans avenir, mais davantage sur la première page d'une nouvelle histoire.

**Nadia GIUNTA** souhaite une précision dans le cadre de cette fusion quant aux délais. Car dans le cadre de la loi ELAN, il y avait des délais arrêtés au 1<sup>er</sup> janvier 2021, et un dernier délai fixé au 1<sup>er</sup> janvier 2023. Dans les précédents échanges, Adrien DELACROIX disait avoir le temps, mais Elle souhaiterait toutefois en savoir davantage.

**Adrien DELACROIX** précise que l'idée est, qu'à partir du moment où un avis favorable est donné, à l'issue du prochain Conseil de Territoire de Plaine Commune qui doit également émettre un avis sur cette fusion puis saisira le Préfet qui lui-même sollicitera l'avis du CRHH. A l'issue, nous pourrions avoir une fusion effective autour de l'été. C'est aujourd'hui le calendrier cible, en respectant les différents délais de consultation, c'est-à-dire que le Préfet a notamment, trois mois pour rendre une décision à partir du moment où il est saisi, ce qui nous amène à l'été en fonction du calendrier actuel.

**Nadia GIUNTA** rebondit, en détaillant que l'objectif est de rapatrier cette fusion avec la SEMISO puisque les SEM peuvent entrer dans le cadre de ce rapprochement ; dans le cadre de l'information/consultation puisque il y a, comme dans tout organisme, des représentants du personnel, il y aura donc les informations/consultations des organisations syndicales représentatives au sein de la SEMISO où des délais sont également à respecter.

**Adrien DELACROIX** rappelle, que l'Office n'est pas à ce jour, prêt pour un regroupement effectif avec la SEMISO ; les discussions et les échanges vont être ouverts pour ce regroupement, au sujet duquel il y a des obligations légales, et l'attention au-delà des obligations légales, que ce soit du Président de la SEMISO, du Maire de Saint-Ouen, du Directeur Général de l'Office ou de lui-même, inclut la volonté d'associer les personnels et leurs représentants.

**Mamoudou DIARRA** soulève que ce soir vont être présentés les programmes relatifs à l'ANRU, et souhaite savoir si, d'ici à ce que la fusion soit effective, va être intégré l'ANRU de Saint-Ouen.

**Adrien DELACROIX** rappelle que Saint-Ouen gère aujourd'hui des logements, bénéficie de ressources, d'investissements et donc, dans le cas d'un regroupement avec la SEMISO, cela impliquera pour nous, de porter un NPNRU supplémentaire. Aujourd'hui, ce NPNRU est déjà validé et soutenable pour la SEMISO, donc il n'y a pas de raison que cela ne soit pas le cas demain dans le cadre d'un organisme regroupé, plus important et plus en capacité de porter ce type d'opération.

**Mamoudou DIARRA** considère que les programmes ANRU portés par l'Office peuvent parfois être questionnés de nouveau, recalculés pour pouvoir récupérer les fonds nécessaires, c'est pourquoi à cet égard, il souhaite que la SEMISO fera preuve du même sérieux que Plaine Commune Habitat afin de ne pas avoir de surprise. L'Office calcule, cherche des moyens financiers pour permettre la réalisation des projets qui doivent être réajustés, la recherche de nouvelles subventions ; à Saint-Ouen cela n'a pas été le cas, il ne faudrait pas se trouver dans une situation où il faudra à l'Office trouver de nouveau, les fonds nécessaires.

**Adrien DELACROIX** assure que cela impliquera potentiellement d'aller rediscuter avec l'ANRU ou la CGLLS, mais insiste aujourd'hui sur le fait que le rapprochement, le regroupement avec la SEMISO doit nous permettre de faire davantage ; pour l'Office. L'objet n'est pas de ralentir nos opérations, dont le protocole CGLLS garantit notre plan d'investissement, notamment dans le cadre du NPNRU, des réhabilitations, résidentialisations ou du développement de notre patrimoine et autres projets d'investissement au sens large que l'Office peut avoir. Il n'y a pas de raison que l'ANRU, en ayant déjà validé nos dossier estime que ce ne soit plus soutenable pour la SEMISO. Cela fera partie de nos points d'attention mais il n'y a pas de raison que cela ne puisse se réaliser.

**Nadia GIUNTA** revient sur les termes relatifs à la fusion tels que détaillés dans le rapport et demande si « l'ensemble des droits, biens et obligations de l'OPH SAINT-OUEN HABITAT » concerne bien les 6000 logements.

**Adrien DELACROIX** répond que ça n'est pas le cas, et que seule la créance est ici évoquée. Il est conscient de la complexité de la situation de l'OPH, de la SEMISO et le montage qui amène à avoir à se prononcer sur une délibération de ce type ; mais demain, en fusionnant avec l'OPH de Saint-Ouen, l'Office « gagne » zéro logement et ne gère aucun personnel supplémentaire, tout reste sous gestion de la SEMISO. Il n'y a aucune conséquence immédiate en terme de gestion, que ce soit pour Plaine Commune Habitat ou la SEMISO, ses locataires, ses administrés. L'objet est de fusionner seulement avec une coquille vide, aujourd'hui.

*Après mise aux voix, les membres du Conseil d'Administration, à la majorité des présents et représentés, émettent un avis favorable à la fusion des OPH SAINT-OUEN HABITAT PUBLIC et PLAINE COMMUNE HABITAT, en application de l'article L. 421-7 du Code de la construction et de l'habitation, l'OPH SAINT-OUEN HABITAT PUBLIC étant absorbé par l'OPH PLAINE COMMUNE HABITAT, sollicitent l'EPT PLAINE COMMUNE afin qu'il demande au Préfet de Seine-Saint-Denis de prononcer par arrêté la fusion des deux OPH, après avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement d'Ile-de-France, en application des dispositions de l'article R. 421-1 du Code de la construction et de l'habitation, autorisent Olivier ROUGIER, en sa qualité de Directeur général de l'OPH Plaine Commune Habitat, à signer tous les actes utiles à la mise en œuvre de cette délibération, en ce compris notamment la transmission des documents requis aux services du Préfet de Seine-Saint-Denis, permettant de solliciter l'approbation préfectorale de la fusion après avis du Comité Régional de l'habitat et de l'Hébergement d'Ile-de-France.*

*Abstentions : Claude MOREAU – Christian TRIGORY – Nadia GIUNTA*

*Contre : Mamoudou DIARRA*

**Adrien DELACROIX** remercie les administratrices et administrateurs, soulignant que ce moment est important pour l'Office, et que l'occasion sera donnée d'y revenir au cours des prochaines séances et différentes instances afin d'informer des différentes discussions se sont engagées et le seront plus formellement.

Il propose d'aborder la revue de projets NPNRU marqués par l'engagement de Plaine Commune Habitat, conformément aux engagements pris lors de précédentes séances, soit sept d'entre eux sur les quatorze NPNRU du territoire, pour une présentation synthétique ne comportant aucune nouveauté et dont le contenu est connu de chacun puisque sont parfois passées les conventions locales qui n'ont pas nécessairement donné lieu à une présentation consolidée ; cela permet d'avoir un aperçu sur l'ensemble des projets de l'engagement de Plaine Commune Habitat, quant au niveau de réhabilitation, de construction, les impacts en matière de

relogement ; il n'est là question que de l'intervention de l'Office et non de l'ensemble des projets.

### ➤ **Revue de projets NPNRU (présentation annexée)**

La parole est cédée à **Sonia OULDAMMAR**.

**Adrien DELACROIX** remercie Sonia OULDAMMAR, et souligne qu'en ANRU est demandé aux bailleurs un niveau d'investissement et de mobilisation de fonds propres beaucoup plus importants qui n'étaient pas ceux de l'ANRU 1 et qui implique forcément de faire des choix pour l'Office comme pour d'autres bailleurs, qui ont obligé à revoir les coûts.

Il tient à féliciter l'ensemble des services, la mobilisation de l'ensemble des agents de l'Office qui fait qu'aujourd'hui nous sommes au rendez-vous des besoins.

L'idée était de mener une revue de projets synthétique puisque les administratrices et administrateurs ne découvrent rien, d'offrir une vision plus complète et consolidée de l'ensemble des projets, ce qui montre le rôle central de Plaine Commune Habitat sur le territoire pour répondre au besoin de rénovation urbaine. C'est un engagement financier important, au-delà des subventions de l'ANRU ou des prêts bonifiés c'est aussi un engagement financier important de notre collectivité de rattachement Plaine Commune, sans qui nous ne ferions pas autant en matière de réhabilitation et d'ambition de projets, et évidemment la stabilisation d'un protocole CGLLS qui vient garantir le fait d'avoir ces investissements importants aussi bien dans le cadre de l'ANRU qu'en dehors de l'ANRU. Les investissements de l'Office dans les années à venir ne se concentreront pas sur ces secteurs mais seront plus important de manière coordonnée, au-delà d'une question de réhabilitation de l'intérieur ou des espaces extérieurs des logements. Les projets ANRU c'est aussi des projets de réhabilitation et de réaménagement, de création d'espaces publics, d'équipements publics, mais aussi réinterroger le fonctionnement des quartiers pour transformer le quotidien des habitants bien au-delà de la limite du logement ou des abords d'un immeuble. Ce sont des projets de transformation importants partout où ils se déroulent.

**Jacques BEHAR** souhaite rappeler d'une part, que le budget de l'ANRU correspond pour 2/3 à un financement d'Action Logement, 1/3 de la CGLLS et seulement à hauteur de 4% pour l'Etat. Tout cela est rendu possible grâce à la CGLLS et à Action Logement. Sa seconde remarque porte sur les montants totaux indiqués pour l'ensemble des projets NPNRU, 275 millions d'euros, sont gigantesques, à la hauteur des besoins, mais doivent être mis en relation avec les budgets totaux des NPNRU sur une année, qui s'élèvent à environ 670 millions d'euros. Nous sommes, uniquement sur le territoire de Plaine Commune, sur 1/3 d'un budget annuel, ce qui montre à la fois l'ampleur, il félicite les équipes pour cette revue de synthèse, mais aussi montrer comment cela est financé et cela se traduit par le partenariat efficace et de longue date, à la fois sur le plan financier et sur les actions de relogement.

**Adrien DELACROIX** poursuit en notant que ce qui interpelle en cette période électorale sur le devenir d'Action Logement au regard de son rôle quand certains interrogent l'existence même d'Action Logement, cela interroge sur l'avenir du logement social dans notre pays.

19h45 : Départ Daniel GOLDBERG

**Mamoudou DIARRA** souhaite revenir sur le Bureau du mardi 22 mars, au cours duquel aucune modification n'a été présentée sur la PMI ou sa transformation en logement : il ne l'apprend que ce soir. Il note que comme d'habitude, Plaine Commune Habitat part en voiture sans roue de secours, à chaque fois que les études sont réalisées, nous n'obtenons que « démolition – reconstruction » sans aucune visibilité quant à l'impact écologique et financier sur une réhabilitation. Il réitère cette remarque, et espère que pour les prochains programmes ANRU sera présenté un tableau qui montrera l'impact écologique et financier des démolitions-reconstructions, et sur la réhabilitation de programmes anciens pour faire un comparatif.

Par ailleurs, les résidentialisations ont été évoquées, Il souhaite en connaître l'impact pour les habitants, notamment concernant l'Ilôt comme Il l'avait déjà évoqué en Bureau ; pour l'instant sont faites des études de résidentialisation mais sans faire part du coût financier qui va se

répercuter sur les charges des locataires, idem pour les Francs-Moisin. Lorsque l'on regarde la signification du terme résidentialisation dans le dictionnaire français, on parle de « clôturer, fermer », lorsque le signal d'alarme est tiré, lorsqu'est dit que les habitants comprennent que la résidentialisation ne signifie pas « séparation avec un buisson » mais d'une clôture, il lui est répondu que cela n'est pas vrai. Il invite donc à ouvrir un dictionnaire. Il découvre aujourd'hui la suppression de la PMI pour la création de logements alors que cela n'a pas été évoqué lors du dernier Bureau, il était alors question de déplacer la loge du gardien et aucunement de la suppression de la fameuse PMI ou de la crèche, qui se situe au centre depuis des années.

**Adrien DELACROIX** invite collectivement à ne pas ouvrir de débat sur l'Ilot 8, car celui-ci est tranché et que le but de ce soir était d'avoir une revue de projets. Il n'y a pas de nouveau projet sur la dalle en matière d'orientations, par rapport à ce qui a déjà été voté et adopté par les différentes instances, il y a encore des ajustements de programmes ; notamment de trémies à boucher ; mais les orientations de résidentialisation, d'isoler l'Ilot 8 du restes des ilots 4 ou 9, c'est acté depuis plusieurs mois, le travail et la volonté du Maire, celle de Katy BONTINCK et celle la sienne est de rendre cette dalle aux habitants et donc d'avoir des espaces extérieurs plus qualitatifs et qui permettent des usages. La transformation à cet endroit et le départ des locaux a toujours été mis sur la table depuis qu'est évoquée la résidentialisation, et sur la question du transfert de la crèche vers la résidence Basilique, c'est dans le projet d'origine de l'ANRU ; donc il n'y a rien de nouveau de ce point de vue-là, cela va permettre d'avoir une crèche qui fonctionne mieux, avec de plus grandes capacités dans des meilleures conditions.

Sur les questions de résidentialisation, cela délimite mieux les espaces ; cela peut être une clôture, cela peut être des buissons, des espaces différents, c'est ce qui est aussi mis sur la table et en étude aujourd'hui sur différents sites, on parle de résidentialisation et pas forcément de clôture physique des espaces.

**Jean-Marc BOURQUIN** dit ne pas avoir une vision globale sur l'ensemble des projets ANRU présentés ce soir mais a connaissance en particulier de deux d'entre-eux, Franc-Moisin et le centre-ville. Ce qui est flagrant, et cela est confirmé à la lecture du rapport présenté, c'est que la place des habitants est supprimée, a disparu. Nous entendons « on a travaillé, tout un travail a été fait...etc. » systématiquement sans les habitants. Il est dit que la question de la résidentialisation a été entérinée, quand est-ce que Plaine Commune Habitat a tenu une réunion avec ses locataires de la ZAC Basilique pour expliquer le projet ? Jamais, pas une fois. Des réunions ont été faites en mairie, une autre est prévue à l'école Jean Vilar ; le bailleur a le devoir d'expliquer à ses locataires ses intentions ; et cela n'est pas fait. L'ensemble des associations de la ZAC Basilique a envoyé un courrier à l'Office pour demander une réunion, nous n'avons eu aucune réponse de l'ensemble des élu.e.s. Il a fallu envoyer ce même courrier à la Directrice de quartier pour avoir une réaction, et apprendre la réunion du 2 qui donnera les réponses ; cela est tout à fait caractéristique.

Evidemment, la question de la résidentialisation, comme le disait Monsieur DIARRA, les locataires se posent la question du coût, des conséquences. La végétalisation pose aussi la même question, il y a toute une série de questions concrètes qui sont posées et auxquelles l'Office est tenu de répondre. Or, jusque-là, l'Office se refuse à cela.

Il regarde sur Franc-Moisin, il y a une situation assez semblable, il est dit que l'Office a avancé, la partie des derniers habitants restant dans les immeubles qui vont être démolis est la plus difficile à laquelle faire des propositions acceptables, ce qui manque absolument c'est une quelconque concertation qui existerait avec les amicales ; il n'y a aucun contrôle, les locataires regardent Plaine Commune Habitat s'agiter, mais ne peuvent pas peser sur les options qui sont prise, et quelques-unes sont relativement inquiétantes.

L'Office envoie un courrier pour un locataire qui a eu droit à une ordonnance par un juge pour vérifier les conditions d'occupation, quelque chose d'une brutalité sans nom, sans fondement, mais qui augure de ce que va être la manière de gérer les logements.

Les associations ont envoyé un courrier, pour strictement aucune réponse, la question de la place des locataires dans ce processus est posée, il ne la voit pas et manifestement, c'est une façon de procéder qui est violente et dont le locataire ne fait pas partie.

**Claude MOREAU** souhaite une précision quant à la page « Bilan des relogements » ; on voit 16 relogements à effectuer sur la copropriété des Fauvettes, est-ce que ce sont 16 occupants qui

doivent quitter cette copropriété puisque celle-ci doit être démolie, la formulation n'est pas claire.

**Adrien DELACROIX** répond qu'il s'agit des objectifs de relogements pour Plaine Commune Habitat qui participe aux relogements de cette copropriété, il n'y a pas de bailleur qui permet d'assurer ces relogements et donc les différents bailleurs du territoire sont mobilisés pour assurer les relogements, où nous aurons encore cette barre dans un état indigne dans

10 ans si les différents bailleurs ne sont pas mobilisés. C'est le principe de traitement de la barre des Fauvettes inscrite dans le NPNRU de Pierrefitte et à ce titre-là les différents bailleurs dont l'Office, participent aux relogements de ces habitants et l'objectif pour Plaine Commune Habitat est de reloger ces 16 familles. Il y a 136 relogements à effectuer sur cette barre.

Sur la question de la consultation de manière générale, et Katy BONTINCK pourra en parler de manière plus spécifique sur Saint-Denis, PCH fait de la concertation à toutes les étapes, le projet global des NPNRU était à la main des maires ; une fois que l'on entre dans les opérations il existe des concertations à chaque étape comme par exemple sur le lancement de programme des B9 et B10 à Franc-Moisin, qui est le premier lancement opérationnel sur le site, il y a déjà eu deux réunions de concertation avec les locataires et celle-ci va se poursuivre tout au long des phases opérationnelles ; cela est vrai pour chaque opération sur n'importe quel site, il comprend l'impatience de voir se concrétiser ces projets le plus rapidement possible car attendus depuis parfois de nombreuses années par les locataires, et mesure les difficultés de vie sur certains sites qui auraient mérités parfois d'entrer dans l'ANRU 1, il y a une forme d'attente très forte des habitants qui vivent dans des situations difficiles ; nous savons que le phasage de toutes les opérations ne peut pas se faire au même moment mais le but est bien de pouvoir tenir un calendrier ambitieux, et par exemple, quand on se concentre parfois sur la question de la résidentialisation de l'Ilot 8, nous oublions de rappeler que Plaine Commune Habitat, sur la totalité du secteur Basilique va réhabiliter les logements des locataires, ce qui montre un engagement et un investissement très importants dans le cadre du NPNRU, nous pourrions à minima communiquer l'ensemble des opérations et des interventions y compris en dehors des opérations NPNRU afin de mesurer le niveau d'investissement qui est le nôtre.

**Mamoudou DIARRA** souhaite connaître les chiffres des locataires ayant bénéficié d'un relogement vers du neuf dans le cadre du NPNRU par site.

**Adrien DELACROIX** cite, et ce sera communiqué à l'issue des différentes attributions réalisées notamment dans les opérations neuves, notant toutefois que l'association VMPC est représentée à la CAL par Christian TRIGORY, les attributions sont partagées et choisies par les membres de la CAL au fil de l'eau en fonction des priorités de relogements dont on constate, pour ce qui concerne l'Office, avancent très bien, si l'on prend une opération neuve comme le C5 à Fort de l'Est, pour lequel nous avons organisé un événement de livraison et non d'inauguration qui interviendra peut-être avant l'été ; sur 70 logements, plus de 27 familles sont issues de Franc-Moisin, et nous avons des familles issues d'autres NPNRU de La Courneuve, de Pierrefitte et d'Epinay sur les différents contingents et réservataires ; cela est très largement décliné dans le document partagé en séance.

**Katy BONTINCK** souhaite apporter des éléments de réponse à Messieurs DIARRA et BOURQUIN PCH, avec 7 des 14 NPNRU du territoire de Plaine Commune réalise un ANRU 2 majeur pour la transformation du territoire sur son patrimoine mais aussi sur les projets de résidentialisation dont nous savons qu'ils permettent d'intervenir sur les questions des « extérieurs » plus globalement et de la meilleure visibilité avec les espaces publics, ça participe bien au projet urbain dans son ensemble au-delà de l'aspect logement en tant que tel. Il faut avoir en tête que l'ANRU 2 sur Plaine Commune pour en être la Vice-Présidente, c'est 2.3 milliards d'euros d'investissement sur les 9 villes et les 14 projets NPNRU d'ici 2030 voire 2031 pour la finalisation donc c'est un programme majeur. 150 000 des 450 000 habitants de Plaine Commune vont bénéficier de ces programmes donc un tiers des habitants qui sur leur logement et sur les espaces publics vont bénéficier des aménagements sans parler des équipements publics qui sont aussi inclus dans les projets. Il faut vraiment souligner l'implication de Plaine Commune Habitat sur ces 7 programmes. Pour répondre un peu plus précisément sur les points qui ont été soulevés, et que ce soit Monsieur BOURQUIN ou Monsieur DIARRA, on se voit régulièrement en réunion avec les Conseils Citoyens pour aborder ces points, au-delà des instances de l'Office existent d'autres instances

au sein desquelles ils sont impliqués, un certain nombre de réponses ont été apportées donc cette concertation est conduite ; il y a parfois des orientations qui ne sont pas en concertation et qui relèvent d'un choix politique sur lesquels ont pu être exprimés, c'est le cas du Conseil Citoyen du Grand Centre-ville qui, au deux tiers de ses représentants a exprimé qu'il préférerait garder une dalle publique. Donc il y a des points de vue exprimés, il y a des instances de l'ANRU prévues pour cela ; des comités de pilotage pour lesquels les avis sont recensés, vous ne pouvez pas poser l'absence de dispositif habitants dans l'ensemble de ces discussions, avec le fait que l'ensemble des points demandés ne puissent pas être intégrés. Cela est assez différent en termes de constat.

Sur la question des démolitions, Katy BONTINCK revient sur la recherche quant aux nouvelles orientations, visant à essayer à chaque fois de démolir lorsque cela est le dernier scénario envisageable ; et notamment sur Saint-Denis, aucune démolition sur le Centre-Ville, aucune démolition sur Saussaie-Floréal-Courtille quant à Franc-Moisin, c'est 156 logements pour le patrimoine de Plaine Commune Habitat sur 3760 logements actuellement dans la cité des Franc-Moisin, 156 logements c'est 156 familles impactées, il ne s'agit pas de dire que ce n'est que l'épaisseur de trait, et nous avons réduit le nombre de logements démolis, éclairés par cette concertation avec le Conseil Citoyen qui nous poussait à dire que les impératifs de projets urbains étaient compris mais quand pour faire passer une rue, 30 familles sont impactées, cela s'entend et il a été bénéfique de pousser jusqu'au bout la réflexion, parce que cela a permis de poser un nouveau regard et cela a abouti à 30 logements de moins. D'ailleurs des familles concernées auparavant par une démolition ont été déçues car elles demandaient moins de démolition mais dans le même temps cela représentait la perspective de pouvoir être relogé et peut-être, de quitter Franc-Moisin et qui ont dit leur souhait d'être quand même accompagnées en mutation de droit commun pour pouvoir bénéficier quand même d'un parcours résidentiel. De plus, les engagements ont été tenus d'accompagner aussi ces familles qui n'étaient plus dans la MOUS relogement.

Le dernier point fait avec le conseil Citoyen au cours duquel le bilan de ces relogements a été partagé, donc la visibilité sur cela existe, des rendez-vous réguliers ont été pris, de sorte à ce que les services reviennent vers le Conseil Citoyen avec ce bilan dans des délais plus courts qu'annoncés à votre demande, toutes les situations individuelles dans le cadre de la MOUS qui vous interpelleraient peuvent faire l'objet d'une attention particulière de notre part, Plaine Commune Habitat comme pour les autres bailleurs pour entendre cela.

Pour faire le lien avec ce qui a été soulevé par Jean-Marc BOURQUIN, on peut entendre ce qui est dit en termes d'insatisfaction, mais le fait qu'il ne relaie pas du tout la satisfaction d'un nombre important de familles sur ce processus de relogement, sur l'engagement que nous avons tenu d'avoir des évolutions vers le neuf, et nous continuerons à le faire ; pour sa part, étant mobilisée sur l'attribution du contingent « Ville » théoriquement mobilisé pour les primo-demandeurs, cela veut dire ses délais encore plus longs pour eux car priorité est donnée aux relogements ANRU parce que les gens n'ont rien demandé et pas non plus à ce que leur logement soit démolit dans le cadre de l'ANRU. Donc les efforts sont plus qu'importants, nous tenons nos engagements et nous demandons à être dans un dialogue où on entend que vous souhaitiez remonter des points de crispation, mais il faut pouvoir signaler dans la représentation des locataires que font les associations de représentants de locataires, aussi des points de personnes qui ont fait très retours très positifs parce que sinon nous ne partageons pas un bilan objectif.

Enfin, et pour répondre à Jean-Marc BOURQUIN, les messages ont été parfaitement reçus auxquels elle répond parfois personnellement, il se trouve là, que la réponse a été transmise par une Directrice de Quartier, qui en répondant avec les Elu.e.s en copie cela fasse état d'un mépris de leur part mais simplement d'un processus rapide du fait que les services sont mobilisés pour vous répondre, dans cette réponse très précise, nous vous avons informé de cette réunion publique Centre-Ville qui aura lieu samedi matin, et nous souhaitons y retrouver les associations et autres collectifs d'habitats. Par ailleurs, nous avons répondu sur les autres points soulevés par votre question, à savoir que le Conseil Citoyen serait bien consulté avant le passage du dossier complémentaire de l'Ilot 8 à l'ANRU probablement fixé à fin mai, une date sera proposée, nous avons aussi répondu sur le bon enregistrement de cette demande, et Plaine Commune Habitat en avait déjà fait part, il y aura bien des réunions avec les locataires de chaque ilot pour travailler les projets de résidentialisations et de réhabilitation, car nous focalisons beaucoup sur la fermeture de cette dalle publique, mais il y a plein de projets très positifs aussi, déjà portés par

l'ancienne municipalité pour réhabiliter les logements. Cela va se conduire dans un calendrier classique, mais présenter à des locataires des choses qui ne sont pas du tout stabilisées crée de la confusion plus que de l'information et de la réassurance. Ce calendrier est partagé avec vous en toute transparence, pour que vous-même puissiez faire le relais auprès des locataires. Il y a des procès en soit absence de réponse ou de prise en compte des habitants qu'elle refuse d'entendre concernant l'ANRU à Saint-Denis et cela est impulsé aussi pour les autres sujets de Plaine Commune.

**Mamoudou DIARRA** précise qu'à aucun moment il n'avait dit qu'il n'y avait aucune consultation ; Monsieur BOURQUIN l'a dit, mais lorsque les réponses sont adressées à Monsieur BOURQUIN et à lui-même et qu'un global sur sa personne, il estime cela être un souci, parce que lorsqu'il est inclus dans un ensemble. Il est nécessaire de faire la séparation entre eux parce ces réponses s'adressaient davantage à Monsieur DIARRA qu'à Monsieur BOURQUIN. Sur les programmes pour lesquels il est dit qu'une consultation a bien lieu, Il rejoint totalement Jean-Marc BOURQUIN, car lorsqu'il y a un mouvement auquel les gens commencent à s'intéresser et se sentent concernés par les réhabilitations, bien souvent on entend parler de Covid. Le Covid a bon dos, nous avons fait plusieurs réunions, avons alerté sur pas mal de choses et sommes restés sans réponse. Aujourd'hui les réponses sont apportées dans le cadre de cette instance, les amicales ne sont pas là que pour râler, lorsque des choses ne vont pas elles sont dites, vous faites un procès en fléchant directement des gens. Sur le Franc-Moisin il y a eu du bien, mais si les amicales n'avaient pas bousculé ou secoué le cocotier, nous aurions détruit plus de logements. Il a fallu les amicales et le Conseil Citoyen unis pour faire bouger les choses, nous ne sommes pas restés à attendre sinon, nous aurions entendu que seules deux trois personnes étaient venues à la réunion. Bien souvent la faute revient à l'Office, qui communique lorsque cela l'arrange. Lorsqu'une amicale ou des associations montent au créneau, vous pensez que nous cherchons un coupable, or ce n'est pas le cas. Il faut se mettre à la place des habitants qui ont vécu là pendant 30 ans sans avoir rien demandé à qui que ce soit. On vient détruire. Lorsque nous avons alerté sur les anciens locataires qui habitaient au Franc-Moisin depuis 1970, qui n'ont rien demandé ; dans le programme il n'était pas prévu de reloger autant d'habitants dans du neuf, il était question de les reloger dans du réhabilité voire pour certains, réajuster leur loyer ; lorsque nous faisons le calcul sur les logements type F5/F6 ou F3 de surface bien plus importants par rapport aux constructions actuelles, le locataire est un peu lésé. Il se retrouve dans une surface plus petite, Plaine Commune Habitat prend en charge les frais de déménagement, la réinstallation des lignes téléphoniques etc, mais le locataire parfois n'y trouve pas son compte ni son bonheur.

Sur les llots 9 et 10, lors de la réhabilitation au cours de laquelle les associations se sont mobilisées en alertant sur les augmentations de 2x7 où nous étions un peu parano parce qu'en fait peut-être étaient-ce les associations qui n'étaient pas normales, cela a finalement été confirmé lors de la dernière réunion au cours de laquelle, l'enquête présentée a révélé que la hausse de 2x7 % a impacté des locataires qui étaient sous le seuil de pauvreté qui ne pouvaient pas se permettre d'aller habiter ailleurs ni d'avoir des augmentations de loyer. Nous ne sommes pas là que pour « pourrir » le bailleur, mais lorsqu'il y a des alarmes à tirer, nous les tirons. De plus, un cabinet a été payé pour réaliser cette expertise alors qu'il y avait un regard extérieur des habitants, et que nous avons alerté sur une population pauvre et vieillissante sur ce patrimoine, vous avez quand même fait votre bilan et finalement, nous la partageons. Donc, nous ne sommes pas là que pour vous tirer dans les pattes, quand nous disons les choses, vous ne nous croyez pas, vous mandatez des cabinets pour aller vérifier l'exactitude des dires des amicales des locataires alors que nous sommes au quotidien au côté des habitants et que nous le connaissons.

**Adrien DELACROIX** invite à éviter les procès d'intention de part et d'autre, cela n'était pas le cas dans les interventions ; les processus de concertation sur les projets ANRU, qui sont encadrés par la loi et par le règlement de l'ANRU relèvent des Conseils Citoyens et sont à la main des Maires. Cette concertation a été conduite par les précédentes municipalités, l'essentiel des projets était déjà très largement avancé ou déposé avant les élections municipales, d'autres ont été précisés, réinterrogés, qui impliquent maturation, réflexion nouvelle, prise en compte de demandes et cela appartient au Maire puisque nous sommes sur des politiques d'aménagement. L'intervention de Plaine Commune Habitat est plus importante qu'au début

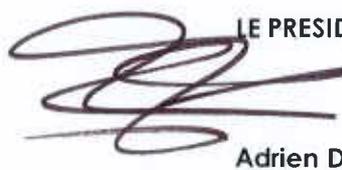
ce qui ne marque pas d'un manque d'ambition de l'Office pour les projets NPNRU et les concertations, lorsque nous entrerons en phase opérationnelle comme cela est déjà le cas sur certains dossiers comme le B9 ou le B10 à Franc-Moisin, concerneront les locataires directement impactés et pas les gens en soi, et seront pilotées par l'Office si ce n'est déjà le cas. Il est bien normal, en complément des échanges qui peuvent exister avec les amicales, qu'il y ait des processus de MOUS ou de diagnostic social des occupants, et donc dans le cadre de tous les marchés de travaux, nous souhaitons des enquêtes sociales pour avoir une vision la plus précise possible, en sus de toutes les informations que l'Office peut déjà détenir, demander parfois aux locataires sans forcément obtenir et que les associations et amicales ne peuvent pas forcément avoir.

L'enquête sociale elle est nécessaire et si nous n'en faisons pas, les amicales seraient sans doute, les premières à le reprocher. Ces enquêtes sociales auront toujours lieu, les échanges avec les amicales auront lieu, les échanges avec les locataires et la concertation auront lieu sur ce qui peut être mis en concertation. Il y a des projets qui vont impliquer des concertations relativement importantes, comme par exemple sur la résidentialisation ou du réaménagement de l'Ilot 8, alors que dans le cadre d'une réhabilitation de l'intérieur des logements, le traitement des pièces humides, la remise en état des équipements techniques on est sur des concertations plus « classiques ». Le niveau de concertation dépend des projets, le but étant de prendre en compte et d'entendre les attentes des locataires, d'essayer d'y répondre, de dire parfois pourquoi on ne peut pas le faire, et puis nous avons aussi des contraintes économiques ; lorsque sont évoquées les hausses de loyer en fonction des réhabilitations, ça n'est pas par plaisir que l'Office prévoit des hausses de loyer sur un certain nombre d'entre-elles. Si nous ne le faisons pas, cela voudrait dire moins de réhabilitation, et il nous faudrait dire aussi, ce qu'on enlève en matière d'intervention peut-être moins urgent en dépensant autant d'argent mais en le répartissant différemment. Ce n'est pas le cas aujourd'hui. Nous avons bien conscience des difficultés sociales de nos locataires, des contraintes nouvelles en matière de hausse de l'énergie qui impliquent, comme cela a été dit en Bureau, non pas de temporiser mais plutôt d'accélérer sur les projets de réhabilitation, notamment améliorer la performance énergétique de nos bâtiments, et si possible faire plus vite et davantage. Ces projets ont vocation à se concrétiser le plus rapidement possible, parce que nous avons bien conscience qu'il y a un certain nombre de familles qui vivent dans des conditions difficiles depuis trop d'années, même la perspective de l'ANRU reste difficile à appréhender et cela se fera en discussion avec eux.

Il remercie l'ensemble des équipes, en particulier Sonia OULAMMAR et Philippe CRETAZ qui sont à la manoeuvre d'un travail très largement collectif. Ces projets sont ambitieux pour nos locataires, nécessaire pour la transformation du territoire et le changement du quotidien de nos habitants.

Il rappelle l'invitation à la première pierre de l'opération de Plaine Commune Habitat et la création d'un ITEP dans le secteur Confluence à Saint-Denis qui aura lieu mardi 5 avril suivie de l'inauguration le mercredi 6 avril de la résidence étudiante dans la ZAC des Tartres, rue Stalingrad à Saint-Denis, gérée par l'association ARPEJ qui a déjà été livrée et est en service, et qui sera nommée Pierre Vidal-Naquet. Cette dénomination a été faite rapidement compte-tenu de la commercialisation en cours par ARPEJ, le souhait était davantage porté sur des noms de femmes, mais la proximité avec l'université Paris 8 et au vu de l'histoire de Pierre Vidal-Naquet, il semblait intéressant de nommer la résidence avec le nom de cet intellectuel, historien et militant anticolonialiste et politique important.

**L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne souhaitant demander la parole, le Président lève la séance à 20 heures 16.**

  
LE PRESIDENT,  
Adrien DELACROIX

