

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

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

BUREAU

Séance du 20 mai 2020

PROCES-VERBAL

L'An deux mil vingt, le 20 mai à 14h30 précises,

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

Monsieur Laurent RUSSIER, président du conseil d'administration de l'OPH Communautaire,

Etaient présents : Michel BOURGAIN, Corinne CADAYS-DELHOME, Adrien DELACROIX, Mamoudou DIARRA, Thierry DUVERNAY, Jaklin PAVILLA

Etaient présents sans voix délibérative :

Gilles HENIQUE
François NIVET
Christian PERNOT
Stéphane PEU

Participait à la séance :

Sébastien LONGIN, Directeur général

Assistaient à la séance :

Philippe CRETAZ, Directeur du Département Patrimoine et Développement
Eric GAUTHIER, Directeur du Département des Agences
Tangi LE ROUX, Directeur du Département Ressources
Binta WAGUE, Directrice des Affaires Juridiques

Secrétaire de Séance :

Marine THOIREY, Secrétaire Générale

La séance est ouverte par Laurent RUSSIER à 14h35 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 27 février 2020**

Mamoudou DIARRA demande que dans sa dernière intervention soit précisée la phrase qu'il avait énoncée, à savoir « Pour moi, le vol ou la casse, c'est pareil ».

Après mise aux voix, le procès-verbal du bureau 27 février 2020 est approuvé à l'unanimité des présents et représentés.

Laurent RUSSIER souhaite adresser ses pensées à ceux qui ont perdu un être cher, car le territoire de Plaine Commune a été particulièrement touché par la crise sanitaire. Il rappelle que parmi les habitants du territoire, nombreux sont ceux intervenant en première et deuxième lignes dans ce contexte difficile.

◆ **INFORMATION SUR LA GOUVERNANCE DES OPH DURANT LA PERIODE DE CRISE SANITAIRE LIEE AU COVID-19**

Le contexte actuel est marqué par deux évènements majeurs :

- Les élections municipales ;
- La crise sanitaire liée au COVID-19.

Ces deux évènements, et plus particulièrement la crise sanitaire qui a notamment eu pour effet de repousser la date du deuxième tour des élections municipales, ont eu de fortes conséquences sur la gouvernance des OPH.

Afin d'y faire face, de nombreux instruments juridiques sont entrés en vigueur afin de faire évoluer l'état du droit en tenant compte des mesures sanitaires prises pour lutter contre l'épidémie de COVID-19.

Tout d'abord, la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de COVID-19, publiée le mardi 24 mars 2020, a déclaré l'état d'urgence sanitaire pour une durée de deux mois à compter de son entrée en vigueur. Une prorogation de cette durée, tout comme une interruption de cette durée sont possibles dans les conditions décrites à l'article 4 de la loi. Ainsi, le Parlement a voté le 9 mai 2020 une prolongation de l'état d'urgence sanitaire jusqu'au 10 juillet 2020 inclus.

Ce texte prévoit de proroger les mandats et les fonctions des actuels exécutifs locaux, jusqu'à la mise en place des nouveaux conseils municipaux. C'est donc le principe de la continuité des mandats des administrateurs (article 19-X loi n° 2020-290, article 6 ordonnance n° 2020-347) qui a été retenu.

Il prévoit également que pendant la durée de l'état d'urgence sanitaire, le fonctionnement des organes délibérants des collectivités territoriales et de leurs groupements sera adapté (quorum, procurations, modalités de vote...).

L'ordonnance qui a été adoptée sur ce fondement et qui dispose des nouvelles règles pour les OPH est la suivante :

- l'ordonnance n° 2020-347 du 27 mars 2020 adaptant le droit applicable au fonctionnement des établissements publics et des instances collégiales administratives pendant l'état d'urgence sanitaire.

Les instances visées sont les conseils d'administration ou organes délibérants en tenant lieu (donc bureau pour PCH), les organes collégiaux de direction ou collèges des établissements publics quel que soit leur statut, ainsi que les commissions administratives et toute autre instance collégiale administrative ayant vocation à adopter des avis ou des décisions (CALEOL, CAO et Jurys notamment).

Ce dispositif d'urgence a pour objet :

- de maintenir l'effectivité et la continuité des services publics ;
- de faciliter les prises de décisions urgentes dans le cadre de l'épidémie.

Les modalités de gouvernance simplifiées applicables actuellement vous sont ainsi présentées dans le cadre de la présente note.

Dans un premier temps, nous aborderons la simplification des règles de fonctionnement des organes de gouvernance des OPH, et dans un second temps, les attributions, parfois exceptionnelles de ces mêmes instances.

1/ La simplification des règles de fonctionnement des organes de gouvernance

1/ Les dispositions de l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial (conseil d'administration, bureau, CALEOL)

L'ordonnance du 27 mars 2020 étend aux établissements publics les dispositions de l'ordonnance n° 2014-1329 du 6 novembre 2014 relative aux délibérations à distance des instances administratives à caractère collégial. Elle prévoit :

- ✚ La possibilité, pour le président de l'instance concernée, d'organiser une réunion et de délibérer au moyen d'une conférence téléphonique ou audiovisuelle
- ✚ La possibilité pour le président de l'instance concernée d'organiser une réunion et de délibérer par tout procédé assurant l'échange d'écrits transmis par voie électronique permettant un dialogue en ligne ou par messagerie.

A noter que cette faculté de réunion à distance est possible même dans le cas où les statuts, voire le règlement intérieur, de l'OPH ne la prévoient pas ou l'excluent.

Dans la mesure où la tenue des séances du conseil d'administration ou de tout organe délibérant serait impossible :

Malgré ces mesures, dans l'hypothèse où il serait impossible de tenir les réunions du conseil d'administration ou de l'organe délibérant, même par voie dématérialisée, le président ou un autre membre le représentant peut en exercer les compétences afin d'adopter des mesures urgentes, jusqu'à ce que le conseil d'administration ou l'organe délibérant puisse à nouveau se réunir.

Ce dispositif étant relatif aux instances délibératives, nous pouvons également inclure la CALEOL.

2/ Prolongation des mandats en cours

Les administrateurs dont les mandats sont automatiquement prorogés, conservent la plénitude des pouvoirs qui leur étaient auparavant attribués.

Le mandat des membres des organes visés par l'ordonnance, qui arrivent à échéance pendant la période de validité du texte, sont prorogés jusqu'à la désignation de nouveaux membres et au plus tard jusqu'au 30 juin 2020.

Enfin, les membres du conseil d'administration, bureau, des commissions et autres éventuels collèges/instances et notamment les représentants des EPCI, des syndicats mixtes fermés ou des communes dont le remplacement implique de procéder à une élection peuvent continuer à siéger jusqu'à la désignation de leurs remplaçants par l'organe délibérant jusqu'au 31 octobre 2020.

3/ La convocation des membres et le quorum pour le conseil d'administration (article 4 de l'ordonnance n°2014-1329 du 6 novembre 2014)

L'ordonnance est muette sur ce point : la convocation doit être envoyée selon les usages et dispositions déjà appliquée par les OPH : en générale par voie postale (par lettre recommandée ou courrier simple suivant les dispositions statutaires de l'office).

L'article R421-13 alinéas 3 et 5 du CCH dispose que s'agissant des affaires dites « classiques », les règles de convocation et de quorum, les règles « normales » restent applicables : deux tiers des membres ayant voix délibératives présents ou représentés.

Dans l'hypothèse où le quorum n'est pas atteint, les décisions se prennent, à la séance suivante, à la majorité des voix délibératives (membres présents ou représentés).

Par contre, pour l'adoption de mesures ou avis présentant un caractère d'urgence, le conseil d'administration peut se réunir et délibérer valablement « *alors que leur composition est incomplète et nonobstant les règles de quorum qui leur sont applicables* ». (article 6 alinéa 2 ordonnance du 27 mars 2020).

II / L'adaptation des attributions des organes de gouvernance

1/ Autorisation pour le conseil d'administration d'une délégation de pouvoir au directeur général

Pour mémoire, les dispositions du CCH relatives aux attributions du directeur général restent applicables, notamment celles de l'article R421-18. A ce titre, il « *passé tous actes et contrats au nom de l'office et le représente dans tous les actes de la vie civile* ».

En outre, l'ordonnance du 27 mars 2020, **afin notamment de faciliter les décisions**, autorise le conseil d'administration à déléguer certains de ses pouvoirs, au président ou au directeur général. Attention toutefois, **seule l'urgence des mesures à prendre doit motiver le transfert de compétences**.

Aucune jurisprudence n'étant encore intervenue sur le dispositif législatif en vigueur durant cette période de crise sanitaire, il convient de s'interroger au cas par cas afin de savoir si le critère de l'urgence est rempli.

Pour la fédération des offices, il faudrait se demander si telle ou telle décision normalement de la compétence du conseil d'administration (ou du bureau) ou de la CALEOL est :

- soit nécessaire à la viabilité de l'office,
- soit nécessaire à la continuité du service public,
- soit enfin à la satisfaction d'une obligation légale ou réglementaire ou bien encore à la sécurité des biens et des personnes.

Au sein de l'office, une délégation de pouvoir peut donc valablement être adoptée par le conseil d'administration au profit du directeur général, voire du directeur général par intérim en cas d'absence ou d'empêchement, concernant les mesures présentant un caractère d'urgence.

Ces mesures peuvent être relatives aux « *programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation* », aux « *actes de disposition* », aux emprunts et « *souscriptions, acquisitions ou cessions de parts sociales ou d'actions* », aux « *transactions* » (article R421-16 du code de la construction et de l'habitation). Il est à noter qu'au sein de l'office, ces attributs ont été délégués au bureau.

La fédération des OPH a rédigé un canevas de délibération pour délégation de pouvoirs exceptionnelle du conseil d'administration au directeur général (voir modèle ci-joint) en recommandant d'exclure certains pouvoirs qui doivent rester du domaine exclusif du conseil d'administration. Ces attributions sont les suivantes :

- Décider de la politique de l'office ;
- Voter le règlement intérieur de l'office ;
- Voter le budget de l'office ;
- Décider de la politique de loyer et d'évolution du patrimoine ;
- Nommer le directeur général et signer son contrat ;
- L'autorisation d'estimer en justice sauf cas d'urgence et actions de recouvrement d'une créance.

Pour donner la pleine mesure à cette délégation, la fédération préconise que le conseil d'administration **mette fin aux délégations habituelles du bureau** et passe la main au directeur général le temps de la durée de la délégation de pouvoir (objectif : éviter d'avoir une délégation donnée sur une délégation reçue du conseil d'administration et éviter d'avoir des doublons de compétence).

En cas de délégation au profit du directeur général, ce dernier ne pourra décider qu'en cas d'urgence sur les affaires concernées.

Exemple : autorisation de signature d'un marché ou d'un avenant quand le marché en cours arrive à échéance.

A noter :

- le délégataire doit rendre compte, par tout moyen, des mesures prises au conseil d'administration, à l'organe délibérant ou à l'instance collégiale ;
- la délégation est exécutoire dès son adoption ;
- la délégation prend fin (automatiquement) au plus tard à l'expiration de la période prévue à l'article 1er de l'ordonnance précitée, ce qui n'empêche pas les instances de se réunir de nouveau pour y mettre fin avant. A ce jour, cette date de fin est fixée au 24 juin dans les textes. Cependant, le Parlement ayant voté la prolongation de l'état d'urgence sanitaire, cette date a vocation à être repoussée au vu du texte qui sera adopté.

2/ Le Président

En vertu de l'article 3, alinéa 2 de l'ordonnance n° 2020-347, en cas d'impossibilité pour le conseil d'administration, le bureau ou la CALEOL, de se réunir, le président de l'instance ou s'il est empêché, un autre membre désigné par le préfet, peut décider des mesures présentant un caractère d'urgence, cela jusqu'à ce que l'instance puisse à nouveau se réunir.

A noter :

Ces pouvoirs exceptionnels du président ne pourront être exercés que sur les compétences qui n'auraient pas été déléguées au directeur général.

3/ La commission d'appel d'offres (CAO) les jurys

Pour mémoire, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « Loi ELAN », a apporté de nouvelles modifications relatives aux CAO.

Elle a soumis les OPH au même régime que les organismes privés d'HLM pour la composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs de la CAO.

Son article 69 III 1° c) dispose que « (...) pour les marchés publics passés par les offices publics de l'habitat, la commission d'appel d'offres est régie par les dispositions du code de la construction et de l'habitation applicables aux commissions d'appel d'offres des organismes privés d'habitations à loyer modéré. » ;

La loi impose l'examen par la CAO des candidatures et des offres reçues lors de la passation des marchés en procédure formalisée.

Les textes ne sont pas revenus sur cette obligation. Ils ont tout de même permis que la CAO se réunisse sous la forme dématérialisée, et ce, même si le règlement intérieur de la CAO ne prévoit pas cette possibilité.

Les textes relatifs aux jurys étant également toujours en vigueur, ils doivent être réunis lorsque la procédure de passation du marché l'exige.

En conclusion :

- l'état d'urgence sanitaire sera ~~a priori~~ prolongé jusqu'au 10 juillet 2020 inclus ;
- le principe de la continuité des mandats des administrateurs a été retenu : leur mandat est prolongé jusqu'au 30/03 mis à part pour les administrateurs issus d'une élection pour lesquels le mandat est prorogé jusqu'au 31/10 ;
- les règles de fonctionnement des organes délibérants et de gouvernance des OPH sont simplifiées :
 - ✓ dématérialisation possible pour la réunion de ces organes, y compris lorsque leur règlement intérieur ne le prévoit pas ;
 - ✓ pas de quorum pour l'adoption de mesures ou avis présentant un caractère d'urgence ;
 - ✓ délégation de pouvoirs possible, à destination du Président de l'organe, de l'un de ses membres ;
 - ✓ délégation de pouvoirs possible, à destination du Directeur Général.

Laurent RUSSIER rappelle que les mandats des administrateurs ont été prolongés du fait du report du second tour des élections municipales et que le souhait n'a pas été, malgré la possibilité offerte par la législation, d'octroyer de délégation particulière supplémentaire au Directeur Général.

Il ajoute que parmi les personnes touchées par la Covid, on compte un ancien administrateur d'abord de Saint-Denis Habitat, puis de Plaine Commune Habitat. Il s'agit de M. Arezki AMMI, décédé dernièrement. Il a une pensée toute particulière à son attention.

◆ NOTE SUR LA MOBILISATION DE L'OFFICE FACE A LA CRISE COVID-19

Ce nouveau coronavirus est nommé SARS-CoV-2. La maladie provoquée par ce coronavirus a été désignée sous l'acronyme COVID-19 (de COronaVirus Infectious Disease 2019) par l'Organisation mondiale de la Santé. Les symptômes sont le plus souvent bénins (fièvre, toux, courbatures, légère gêne respiratoire) mais la maladie peut également avoir des conséquences graves avec notamment un syndrome de détresse respiratoire aiguë pouvant entraîner la mort, notamment chez les personnes rendues fragiles par l'âge ou certaines fragilités chroniques de santé.

L'irruption de ce virus et la pandémie liée a provoqué une crise sans précédent : un nombre démesuré de cas (3,8 millions au 8 mai) et de victimes (au 8 mai :270 000 dans le monde et plus de 25 000 en France), 50% population mondiale confinée, la plus grande récession économique depuis 1945, une crise sociale qui s'annonce tout aussi violente que durable, une déstabilisation sociétale, familiale, culturelle, ...

Pour l'ensemble de la population comme des acteurs, publics ou privés, cette crise a représenté un saut brutal dans l'inconnu, sans réelle visibilité voire capacité d'anticipation.

REPERES CHRONOLOGIQUES

Alors que le premier cas de Covid-19 a été officiellement identifié à Wuhan le 1er décembre 2019, les premiers cas hors de Chine sont recensés à compter de la mi-janvier, dont 3 en France le 24 janvier).

Après avoir déploré un premier décès en France le 15 février, le stade 1 est déclenché le 23 février pour « freiner l'introduction du virus en France ». Le pays compte fin février moins de 60 cas, principalement situés dans le grand Est et dans l'Oise. Le stade 2 est déclenché le 29 février afin de « ralentir la libre circulation du virus ».

Des décisions localisées de fermeture d'établissements scolaires et d'interdiction de rassemblements sont prises à compter du début du mois de mars (dans 8 communes de l'Oise, puis dans le Haut-Rhin, le Morbihan, ...). Le 13 mars, l'OMS, déclare que l'Europe est devenue « l'épicentre de la pandémie ».

Le 14 mars est déclenché le stade 3 : le bilan officiel est désormais de 4 500 cas confirmés (chiffre qui a doublé en 72 heures), et 91 décès en contexte hospitalier. Le virus circule désormais activement et l'objectif n'est plus de casser les chaînes de transmission mais d'atténuer les conséquences de l'épidémie en permettant aux services de réanimation de prendre en charge la totalité des patients.

3 annonces successives interviennent autour de cette date :

- Jeudi 12 mars : dans une allocution télévisée, le Président de la République pointe l'accélération de l'épidémie et annonce notamment la fermeture jusqu'à nouvel ordre des crèches, des établissements scolaires et des universités à compter du lundi 16 mars. Il invite tous les Français à *limiter leurs déplacements au strict nécessaire* et demande aux entreprises, *quand cela est possible, de permettre à leurs employés de travailler à distance*.
- Samedi 14 mars : le Premier ministre, dans un nouveau point de situation, annonce le passage au stade 3 de l'épidémie (bilan global de 91 morts officiellement recensés) et décide de la fermeture des « commerces non essentiels » (bars, restaurants, cinémas, discothèques...). Il invite les Français à *n'utiliser les transports en commun que pour aller au travail et seulement si la présence physique au travail est indispensable* et précise que *les entreprises et les administrations doivent dès lundi et pour les prochaines semaines engager une action massive d'organisation du télétravail pour permettre au plus grand nombre de rester à domicile*.
- Lundi 16 mars : le Président de la République précise que la France est *en guerre* contre le Covid et annonce les mesures constituant une décision de confinement généralisé entrant en vigueur dès le lendemain midi.

Suite à l'adoption de la *loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19*, une série de dispositions sont régulièrement immédiatement ou successivement prises sur des champs essentiels : report du deuxième tour des élections municipales, état d'urgence sanitaire, mesures d'urgence économique, droit du travail, dispositions relatives aux procédures juridiques, prolongation jusqu'au 31 mai 2020 de la fin de la trêve hivernale, règles de gouvernance des collectivités locales et de leurs établissements publics, organisation des services de santé, ...

Le confinement est finalement prolongé jusqu'au 11 mai, date annoncée du processus de déconfinement progressif et différencié.

Le 28 avril, le Premier ministre présente à l'Assemblée nationale les conditions de déconfinement, avec notamment la rentrée scolaire échelonnée, le maintien de la fermeture des bars, cafés et restaurants, l'interdiction des rassemblements et l'invitation au maintien du télétravail.

Le dimanche 4 mai au soir le Ministre du travail publie un *Protocole national de déconfinement pour les entreprises pour assurer la sécurité et la santé des salariés* et le 7 mai, le Premier ministre apporte des précisions sur les restrictions d'utilisation des transports en commun en Ile-de-France. La classification départementale (« rouge »/ « vert ») est également arrêtée.

Il est proposé aux membres du Bureau de prendre acte des dispositions prises par l'Office face à cette crise sans précédent, en abordant d'abord les mesures prises au cours de la période de confinement puis, celles engagées pour le rétablissement progressif de l'ensemble de nos missions.

S'ADAPTER DANS L'URGENCE

Face à l'évolution soudaine de situation intervenue à la mi-mars, l'Office a tout mis en œuvre pour concilier la protection de son personnel et la continuité de sa mission d'intérêt général vis-à-vis des populations logées dans son parc HLM. C'est l'objet du plan de continuité d'activité (PCA) qui a été spécifiquement ajusté.

LA PROTECTION DES PERSONNELS

La protection des personnels s'est articulée autour d'une dimension organisationnelle et de la mise en œuvre de pratiques et d'équipements de protection

Mettre en situation de travail à distance le maximum de salariés

Dès le vendredi 13 mars, la Direction a réuni les représentants du personnel puis pris la décision concertée de poser le principe suivant : tous les salariés dont l'emploi peut s'exercer en tout ou partie à distance doivent travailler à distance.

La démarche a été de regarder, finement, mission par mission, et non, en bloc, poste par poste. Ceci afin de pouvoir favoriser le travail à distance partiel. Par exemple, nous avons pu placer les gardiens en situation de travail à distance l'après-midi en limitant leur action à la relation locataires (prise des appels téléphoniques depuis le domicile) et au traitement administratif. Les gardiens devaient néanmoins intervenir sur site autant que de besoin pour les urgences et la rotation des ordures ménagères sur les sites dont les horaires de passage nécessitaient d'être présent en après-midi.

Gestes barrières & éléments de protection

Il s'est agi en premier lieu, d'appliquer les gestes barrières définis par les autorités sanitaires, avec le déploiement de campagnes internes de communication:

- Rester à distance d'un mètre minimum de son interlocuteur (des badges spécifiques incitant les interlocuteurs à rester à distance ont notamment été mis à disposition des gardiens)
- Se laver les mains régulièrement et, à défaut, utiliser du gel hydro-alcoolique
- Tousser ou éternuer dans son coude et utiliser des mouchoirs à usage unique

Pour accompagner ces dispositions, il convenait de se doter des matériels nécessaires :

- gels et produits désinfectants à disposition dans tous les lieux de travail
- tout équipement de protection individuelle qui feraient l'objet d'une consigne officielle (gants, masques, ...).

Sur ce dernier point, il est clair que l'Office a rencontré de grosses difficultés d'approvisionnement, en fonction des possibilités laissées par les pouvoirs publics (notamment en cas de réquisition) et des disponibilités auprès de l'ensemble des fournisseurs potentiels. Même si la Direction a été dans une démarche proactive et d'anticipation, nombre de commandes ont été mises en échec (par exemple : les deux premières commandes de masques passées les 29 janvier et 28 février n'ont jamais été livrées). Les autorités nationales et locales en ont été saisies avec des alertes formelles du Président et du Député administrateur notamment.

Même si la situation a pu être progressivement réglée au courant du mois d'avril, il faut saluer tout particulièrement l'esprit de mobilisation et de responsabilité des salariés qui ont poursuivi leur activité malgré les pénuries : même si le port du masque était officiellement déconseillé, il est clair que cette question revêtait une dimension symbolique forte et suscitait une

incompréhension importante. On notera que, pendant un certain nombre de jours, seule la « débrouille » individuelle et collective nous a permis de poursuivre l'activité, avec des prêts de masques entre collègues (ancien stock présent dans les loges ou à la régie), facilité notamment par des représentants du personnel.

LA POURSUITE DES FONCTIONS ESSENTIELLES DE SERVICE PUBLIC

Face aux contraintes sanitaires très fortes et à l'injonction des pouvoirs publics de restreindre au maximum les activités (sans pour autant définir celles qui relèveraient d'un caractère essentiel), l'Office a dû resserrer ses missions de services publics sur un cœur minimal de prestations, afin de concilier continuité du service public et protection des personnels.

Nettoyage quotidien et ordures ménagères

La mission d'entretien ménager et de traitement des ordures ménagères a été constamment maintenue et même renforcée : il était évident qu'il s'agissait d'un enjeu de qualité de service minimale mais aussi, dans ce contexte, d'un enjeu sanitaire évident.

Malgré les absences liées à la crise Covid, les présences en grande proximité (65% en moyenne) ont pu être compatibles avec le maintien du service. Les prestataires de nettoyage ont répondu présents en soutenant l'office dès qu'une intervention en substitution en raison de l'absence d'un gardien ou d'un agent d'entretien. C'est à souligner compte-tenu de leurs propres difficultés à faire face à la crise. De même, il faut souligner que l'EPT Plaine Commune a réussi à maintenir l'ensemble du processus d'enlèvement des ordures ménagères, ce qui a été un facteur déterminant pour la population comme pour les équipes de l'Office.

Deux points de renforcement de la prestation ont été par ailleurs rapidement mis en œuvre :

- Nettoyage quotidien des « points de contact » (poignées de porte de halls, platine d'ascenseur, ...) avec des produits désinfectants puis virucides (dès qu'ils ont été disponibles).
- Passage 2 fois par jour d'un prestataire, en complément de l'intervention, des gardiens, pour renforcer le nettoyage des pieds de colonne enterrées : il a en effet été constaté qu'un nombre croissant de locataires rechignaient à manipuler les trappes (probablement par précaution sanitaire) et laissaient les déchets au pied des colonnes.

Des campagnes de sensibilisation (affiches dans les halls et dans certains cas campagnes ciblées par SMS) ont été nécessaires pour faire face à des certaines dérives : accroissement des jets par les fenêtres, dépôt des sacs d'ordure sur les paliers, ... La situation s'est globalement améliorée au bout de quelques jours même si certains points durs subsistent.

Entretien technique d'urgence

Toutes les interventions techniques, en parties communes comme à l'intérieur des logements, ont été immédiatement stoppées. Seules les interventions urgentes (fuites d'eau, engorgement, pannes électriques, ...) ont été maintenues.

Aucun souci important n'a été à déplorer. Il faut là aussi souligner la mobilisation de nos prestataires techniques qui ont globalement répondu présents. De même on peut saluer l'esprit de compréhension des locataires qui, globalement, ont bien saisi les enjeux de cette situation inédite en acceptant une restriction du périmètre habituel d'intervention.

Relation locataires : accueil & information

L'ensemble des lieux d'accueil ont été immédiatement fermés au public (siège, agences, loges). Il a donc fallu basculer toute notre organisation d'accueil sur une gestion déconcentrée des appels téléphoniques : les répondants habituels étaient mobilisés depuis leur domicile. En parallèle, les gardiens continuaient, évidemment, à répondre aux sollicitations, sur site (matin) ou par téléphone (matin et après-midi).

Un suivi quotidien nous a permis de constater une parfaite efficacité de ce dispositif de crise : le taux de décroché (nombre d'appels entrants sur nombres d'appels décrochés) a été très bon (autour de 95% en moyenne), même si d'inévitables petits incidents techniques ont parfois minoré ce taux. On notera que le nombre d'appels a été très réduit en début de période de confinement (668 appels la dernière semaine d'avril contre 2 299 appels la dernière semaine de février) et que ce chiffre a progressivement augmenté pour atteindre 1 556 appels par semaine mi-avril.

En complément du maintien constant de cet accueil téléphonique, la relation locataires a aussi été entretenue par la pose régulière d'affiches dans les halls (information sur les évolutions d'interventions notamment), voire par campagnes de SMS.

Accompagnement social

La mission sociale de l'Office, au cœur de l'ADN des organismes HLM, se devait également d'être pleinement poursuivie malgré les contraintes sanitaires et d'organisation. Les services en charge de l'accompagnement des locataires (gestion locative, action sociale et contentieuse) sont restés mobilisés à distance.

Face à la crise sociale qui s'annonçait derrière la crise sanitaire puis économique, le Président de l'Office a souhaité une mobilisation renforcée avec la mise en place d'une *cellule d'appui solidarité locataires*. Cette cellule était doublée d'une autre décision forte déployée dès le 30 mars : proposer à tous les locataires en difficulté de paiement la possibilité d'un report partiel voire total de paiement, avec échelonnement de la somme concernée sur plusieurs mois, selon les capacités de remboursement.

En complément des plans d'apurement préexistants ont pu être temporairement allégés et même suspendus et une importante campagne d'appels des locataires régulièrement en contact avec les équipes sociales et contentieuses a été déployée.

Au global, de fin mars à fin avril, c'est plus de 1 600 locataires (près de 10%) qui ont eu un contact avec les équipes de l'Office pour les difficultés financières auxquelles ils étaient confrontés. Plus de 500 plans ont été mis en œuvre ou adaptés. Près de 400 dossiers ont fait l'objet de demandes d'aides directes (FSL, rappel APL, ...) ou d'orientation vers des partenaires spécialisés et plus de 300 accompagnements sociaux à moyen / long terme ont été enclenchés.

En parallèle, un important travail de mobilisation a été mené pour accompagner les situations de détresse psychologique (risque de décompensation dans une période particulièrement déstabilisante) : la plateforme santé mentale a donc été plus que jamais active (près de 60 prises en charge), en lien avec les partenaires et malgré la suspension des interventions sur site des secteurs psychiatriques.

De même, a été menée une campagne d'appel à destination des locataires âgés qui avaient bénéficié d'un aménagement lié à la perte d'autonomie (bac à douche, ...). Cette initiative a été complétée courant avril par un projet mené en partenariat avec la Protection Civile : ses bénévoles appellent les locataires âgés de plus de 70 ans deux fois par semaine avec la programmation d'intervention si nécessaire ou la mise en lien des services locaux (CCAS, ...).

L'Office a également accompagné, notamment financièrement, les associations qui ont développé des initiatives solidaires sur nos sites (essentiellement distributions de denrées alimentaires).

Devant l'augmentation des violences conjugales pendant le confinement, l'office a souhaité mettre des dispositions des logements entièrement équipés, pour une période de trois mois renouvelable, à des femmes victimes de violences par le biais de trois associations : La main tendue, SOS Femmes 93 et L'amicale du Nid. Ce projet a reçu le soutien de la DRIHL et du Préfet de Seine-Saint-Denis.

L'équipement de ces logements a été rendu possible grâce au réseau de Plaine Commune et la Régie de quartier de Saint-Denis et aux dons de mobilier, d'électroménager, de literie, de vaisselle... de chèques alimentaires et de produits de première nécessité.

Les donateurs sont : Orange, Segro, Conforama, Made.com, Ikea, Auchan, Carrefour, Bosch et Emmaüs Solidarité.

Des salariés de l'office se sont également portés volontaires pour équiper ces logements (livraison, montage de meubles...

LE MAINTIEN DES FONCTIONS VITALES DE L'OFFICE

En complément de la poursuite des missions essentielles de service public, il était impératif de s'assurer que les fonctions vitales de l'organisme puissent être maintenues.

Les systèmes d'information

La direction des systèmes d'information a déployé une formidable énergie pour faire évoluer avec succès notre système informatique de façon très importante, et ce en quelques heures / jours à peine. On peut notamment citer :

- Plus de 190 personnes en télétravail (contre 45 habituellement), représentant (en plus de l'accès courant aux mails professionnels) une moyenne quotidienne de 130 personnes connectées à distance aux progiciels de l'office (gestion locative, gestion des demandes et interventions techniques, comptabilité, ressources humaines, ...).
- Configuration de 90 ordinateurs personnels et acquisition ou location de 70 ordinateurs portables (malgré la pénurie constatée)
- Accroissement des capacités réseau (multipliées par 8)
- Basculement de l'ensemble du serveur d'accueil téléphonique sur une utilisation déconcentrée à domicile sur des lignes professionnelles et même personnelles
- Renforcement des systèmes de sécurité pour réduire le risque accru d'intrusion et de piratage

Aucun dysfonctionnement majeur n'a été à déplorer.

Le quittancement et l'encaissement

Le quittancement et l'encaissement ont représenté des enjeux majeurs au vu du contexte inédit :

- A mi-mars, la visibilité sur la capacité des gardiens à assurer la distribution des quittances était très incertaine (poids attendu des absences), la direction générale a donc opté, par sécurité, pour une distribution par voie postale. Malheureusement il s'est avéré que La Poste était encore plus en difficulté (distributions retardées et limitées à 3 jours par semaine). Aussi, des importants retards et décalages de livraison ont été constatés, sources potentielles d'incompréhensions voire de difficultés potentielles pour certains locataires.
- Du fait des difficultés postales comme des restrictions de déplacement, le paiement des quittances s'en est trouvé plus difficile d'un point de vue pratique (envoi de chèque, TIP, paiement par Eficash aux bureaux de poste)

La chaîne d'encaissement propre à l'office (centralisation des dépôts de chèque dans les boîtes aux lettres des loges, paiement par carte bleue, prélèvements bancaires, ...) a en revanche été préservée, en lien avec notre prestataire.

Pour autant, les difficultés de réception des quittances puis de paiement (selon les modalités retenues par les locataires) ont pu également créer des incompréhensions avec l'envoi des traditionnelles lettres de relance.

Ces lettres ont été cependant été entièrement revues pour en faire des lettres de rappel de l'existence de la cellule d'appui aux locataires (et non des lettres de relance au sens habituel). Malgré les décalages de quittancement et d'encaissement, il a été choisi de

maintenir les dates habituelles d'envoi des courriers puisque leur objet même avait été modifié.

Il est encore beaucoup trop tôt pour apprécier réellement le nombre de locataires touchés brutalement, pendant le confinement, par une baisse de revenus et l'intensité de cette baisse. On peut néanmoins constater quelques impacts bien réels sur l'encaissement des loyers :

- Au 20 avril on constatait une baisse très lourde des encaissements enregistrés par rapport aux mois précédents : -15 % minimum (avec environ 24 % des locataires n'ayant fait aucun paiement)
- Entre le 20 et le 30 avril, l'Office a enregistré une forme de « rattrapage » portant la baisse définitive autour de 10 % (avec environ 18 % des locataires n'ayant fait aucun paiement)

On voit bien que la crise sociale est brutale et majeure. Elle est particulièrement inquiétante dans une perspective moyen / long terme : la capacité à gérer un accroc sur une mensualité n'est bien entendu plus du tout la même si le problème perdure sur un ou plusieurs mois. Une **dégradation conséquente et durable des impayés est clairement à envisager** au regard de toutes les difficultés rencontrées : chômage, absence de ressources, besoins alimentaires, sanitaires etc... Ces problématiques constituent un enjeu majeur pour nos locataires et l'équilibre financier de l'Office.

La comptabilité et le paiement des factures

La poursuite des activités de traitement, et même d'accélération du traitement des factures a été un enjeu premier pour que les prestataires de l'office, en très grande majorité des PME franciliennes, ne soient pas pénalisées dans la gestion déjà plus que délicate de leur trésorerie.

L'ensemble des services donneurs d'ordre ainsi que la direction comptable ont donc été mobilisés sur des périodes successives pour assurer le paiement de toutes les factures qui pouvaient l'être (certaines nécessitant des processus particuliers de vérification voire d'échanges avec les entreprises : cas sur certains gros chantiers par exemple).

Ainsi, entre le début du confinement et le 11 mai, plus de 3 600 factures nous sont parvenues, et plus de 4 200 factures ont été payées. Sauf exceptions évoquées ci-dessus, l'Office est à jour des factures exigibles.

Le versement des salaires

La continuité à garantir sur le processus de paye était évidemment essentiel pour ne pas plonger les salariés en grande difficulté. Les mesures ont été prises, malgré la difficulté que représentait un télétravail quasi-total. Les salaires ont été versés à temps fin mars et fin avril.

LA GESTION DES RESSOURCES HUMAINES ET LE DIALOGUE SOCIAL

En plus du maintien des missions essentielles de service public et des fonctions vitales du fonctionnement de tout organisme de logement social, il est évident, compte-tenu de la nature de cette crise, que la gestion des ressources humaines et le dialogue social ont été des dimensions tout aussi déterminantes.

Le premier enjeu a été de gérer chemin faisant les très nombreuses **absences** spécifiquement liées à cette crise :

- en mars, les absences pour gardes d'enfants relevant des dispositifs mis en place par le gouvernement ont concernés 49 professionnels (personnels administratifs comme personnels de proximité). Après un long travail pour permettre au plus grand nombre de basculer en télétravail, nous sommes tombés à 7 personnels de proximité absents pour ce motif courant avril.
- S'agissant des arrêts maladies, on a comptabilisé jusqu'à 63 personnes en arrêts de travail au mois de mars, dont 6 personnes en raison de fragilités chroniques de santé (ALD) comportant des risques identifiés face à une affection Covid-19. Ce chiffre a diminué pour atteindre, fin avril, 49 personnes en arrêts dont 5 ALD.

Le cumul de ces absences pèse nécessairement sur les capacités d'action de l'Office. Il génère par ailleurs une surcharge évidente de traitement administratif et d'accompagnement individuel.

Un autre enjeu, outre les absences et la mise en œuvre à marche forcée du travail à distance, a été de soutenir autant que faire se peut l'accompagnement des équipes par les managers. La situation inédite d'une coupure souvent totale de tout contact en présentiel était en effet une gageure. Des consignes ont été données pour assurer un **contact quotidien** entre encadrants et personnes placées sous leur responsabilité. Un guide du management à distance a également été produit pour les soutenir dans cette démarche.

Pour que les personnels puissent également se saisir positivement de ces temps imposés à domicile pour leur propre **professionnalisation**, la Direction des ressources a notamment déployé activement des modules de formation et de certification CLEA : il s'agit de modules de formation à distance liés à une certification unique, interprofessionnelle et reconnue au niveau national. Elle doit garantir l'acquisition d'un socle de connaissances et de compétences commun à tous, avec un niveau d'exigence homogène sur tout le territoire et dans tous les secteurs d'activité.

Un autre enjeu moins visible a été la prise en compte, chemin faisant, du **corpus de normes** constitué depuis début mars, pour le seul domaine du droit social : 3 lois, 13 ordonnances, 14 décrets, de nombreux arrêtés, ...

Mais l'enjeu central, outre la protection des salariés, a consisté à maintenir et même intensifier le **dialogue social** dans cette période de crise. Certains représentants du personnel ont d'ailleurs joué un rôle de premier ordre en accompagnant les salariés au quotidien, d'une façon complémentaire à ce que faisait la Direction. Cette mobilisation a été très précieuse pour tous et doit être saluée.

Le dialogue social a donc été très fécond. L'Office peut en être particulièrement satisfait. Plus que des temps de concertation, la Direction et les représentants du personnel ont eu des temps réguliers de travail commun pour ajuster des mesures de protection et d'organisation au regard de la situation en perpétuelle évolution.

Ce faisant, le Plan de Continuité d'Activité (phase confinement) puis le Plan de Reprise d'Activité ont tous les deux reçus un avis positif à l'unanimité du Conseil Social et Economique. De même, un accord d'entreprise a été signé avec l'ensemble des organisations syndicales représentatives.

Cet accord (joint en annexe) reprend les dispositions exceptionnelles prises en matière de jours RTT et de Compte Epargne Temps et fixe notamment les modalités de recours au dispositif de l'activité partielle.

Le recours à l'activité partielle

Le décret 2020-325 du 25 mars 2020 relatif à l'activité partielle a acté la possibilité de recours à l'activité partielle dans le cadre de l'épidémie de COVID-19 et précisé les conditions dans lesquelles ce recours était possible. Les offices HLM, qui sont statutairement des établissements publics industriels et commerciaux (EPIC), sont des acteurs économiques éligibles à ce dispositif.

Du fait du confinement brutal, de nombreuses missions et activités ont été stoppées ou réduites de manière considérable. C'est le cas notamment des activités suivantes : travaux dans les parties communes effectués par la régie, états des lieux entrants et sortants, remise en état des logements, visites sur sites et dans les logements, chantiers de réhabilitation et de construction d'un patrimoine neuf, attribution des logements et signature des baux, accueil physique des locataires, animations dans les quartiers dans le cadre du développement social urbain, projets transversaux...

C'est donc naturellement que PCH a eu recours à ce dispositif, comme de très nombreux autres bailleurs. Pour autant, en tant qu'entreprise socialement responsable, il ne saurait être question d'un recours massif au dispositif d'activité partielle. Plaine Commune Habitat a privilégié la continuité d'un maximum d'activités, en faisant preuve d'innovation et d'adaptation, dans le respect des consignes gouvernementales et des règles de prévention en matière de sécurité des personnels.

Ce n'est qu'en cas d'impossibilité d'effectuer des missions à distance ou en présentiel sous une forme acceptable du point de vue sanitaire et des consignes gouvernementales, et en ayant objectivement constaté une baisse de l'activité confiée, que les salariés concernés ont été placés en situation d'activité partielle, pour tout ou partie de leur temps de travail, selon des périodes temporelles qui ont peu évolué en fonction de l'évolution de la situation.

Les services de l'Etat ont ainsi accepté une autorisation de recours pouvant couvrir jusqu'à 232 salariés pour un volume d'heures maximales de 29 000 heures. Suite à cette autorisation initiale, les demandes effectives de prise en charge étant déterminées en fonction de la baisse d'activité réellement subie (de façon évolutive) tout au long de la période, un point précis pourra être fait à la fin du mois de mai.

Pour sa part, l'Office a pris la décision de maintenir à 100% la rémunération nette de l'ensemble des salariés placés en activité partielle (contre 84% minimum selon la réglementation).

ASSURER UNE REPRISE PROGRESSIVE DANS DES CONDITIONS GARANTIES

A l'approche de la fin progressive du confinement annoncée à compter du 11 mai 2020, il convenait désormais de définir, dans le prolongement du Plan de Continuité d'Activité, un Plan de Reprise d'Activité (PRA) pour couvrir cette deuxième phase de l'état d'urgence sanitaire.

L'élaboration du PRA a été fondée sur les mêmes principes :

1. protection des personnels et de la population
2. rétablissement progressif de la plénitude des missions de l'Office
3. évolutivité et adaptabilité permanentes des mesures
4. travail conjoint direction et représentants du personnel

Les mesures avancées dans ce rapport ont été arrêtées au 11 mai 2020, à partir des décisions gouvernementales annoncées et des informations disponibles à cette date. Elles ont donc vocation à être ajustées à l'aune des nouveaux éléments d'analyses qui seront disponibles dans les jours suivants et plus particulièrement au regard des décisions gouvernementales et préfectorales qui s'articuleront à la suite des annonces du 7 mai, ainsi que des mesures qui pourront être prises par les acteurs publics locaux (Mairies, Ile-de-France Mobilités, ...).

Le premier projet de PRA a été présenté et discuté lors d'une réunion de la Commission santé sécurité et conditions de travail (CSSCT) en date du 5 mai. Il s'inscrit dans le cadre d'une information/consultation du CSE en date du 11 mai. Il fait également l'objet d'une finalisation partagée avec le service de Prévention des risques professionnels de la CRAMIF et le médecin du travail et a été communiqué à l'inspecteur du travail.

Les deux enjeux principaux sont les suivants :

1. Les principes d'organisation
2. Les mesures de protection collectives et individuelles

Ils s'accompagnent nécessairement d'une attention particulière portée à l'approche collective et à la poursuite d'un dialogue social permanent et constructif.

PRINCIPES GENERAUX D'ORGANISATION

Ces principes généraux d'organisation ont vocation à être réévalués régulièrement pour tenir compte de l'évolution de la situation sanitaire ainsi que des consignes et recommandations des autorités nationales et locales.

Maintien du principe de travail à distance selon des modalités ajustées à un rétablissement progressif d'activité

Les principes d'organisation ci-dessous ont été posés *a minima* pour la première période de déconfinement progressif (11 mai au 2 juin). Ils font l'objet d'une phase de préparation la semaine du 11 mai, en vue d'une application maîtrisée à partir du 18 mai.

Afin de permettre une reprise progressive d'activité tout en limitant les concentrations de salariés et les flux de déplacements urbains, conformément aux recommandations des pouvoirs publics, le principe général est le suivant :

- le **travail à distance** (TAD) est **maintenu**, pour les missions compatibles, sur la base de **2 à 3 jours par semaine**
- tout en tenant compte des nécessités de service, l'adaptation **des plages horaires de présence** sera systématiquement recherchée : heures d'arrivées, de départ, pause méridienne (suspension des horaires imposés dans l'accord d'entreprise).

Afin de tenir compte des situations individuelles spécifiques :

- Les salariés contraints de prendre les **transports en commun, sans possibilité de mode alternatif**, sont invités, pour les missions compatibles, à rester en TAD à 100%.
- Les salariés présentant des **risques particuliers de santé face au Covid-19 (ALD)** doivent, sauf avis médical contraire, assurer l'ensemble de leurs activités en travail à distance.
- Les salariés en situation de **vie commune avec des proches présentant des risques élevés de santé face au Covid-19** sont invités à rester en TAD à 100%.
- Les salariés contraints de s'occuper seul et en permanence d'**enfants de moins de 16 ans non scolarisés** pourront être placés en TAD à 100%.

Enfin, la dynamique de reprise d'activité pleine et entière à compter du 11 mai nécessite la réactivation de fonctions décisives pour l'Office (chaîne des attributions, entretien et entretien technique courant du parc, réhabilitation et travaux d'amélioration, ...). Ce faisant, il est indispensable que certains métiers reprennent leur activité sur sites : techniciens (proximité et travaux), régie, REL, gardiens, agents d'entretien, chargés d'opération, gestionnaires locatives et sociales, ...

Réouverture adaptée des lieux d'accueil

A l'instar des autres services publics et fonctions essentielles à la population, il est indispensable de rétablir rapidement l'ouverture de nos lieux d'accueil.

Cette réouverture doit cependant être adaptée pour prendre pleinement en compte les impératifs de protection des salariés et du public : accueil à l'intérieur des locaux limité à un nombre restreint d'usagers, marquage au sol à l'intérieur et à l'extérieur des locaux, pose d'hygiaphones en plexiglas, mise à disposition de gel hydro-alcoolique, consigne de port du masque pour les visiteurs, nettoyage régulier des points de contacts par produits désinfectants, ...

Sur la première période suivant le déconfinement (11 mai au 2 juin), il a été acté que l'accueil du public se ferait **uniquement sur rendez-vous**. Cette organisation permettra de satisfaire à la reprise de missions décisives (signature de baux, réception de locataires en difficulté, ...) tout en assurant une maîtrise très resserrée des flux d'accueil et des conditions sanitaires.

La mise en place de ces modalités transitoires devait nécessairement faire l'objet d'une préparation précise au cours de la semaine du 11 mai en vue d'une ouverture opérationnelle à compter du 18 mai. Des plages horaires réduites de réception (matinée uniquement) ont été prévues. Par ailleurs, la mobilisation d'un agent de sécurité au siège et en agences a été prévue sur les plages d'ouverture pour gérer les éventuelles tensions. Selon leur configuration précise, les box d'accueil et les loges qui ne présentent pas les garanties nécessaires resteront fermés au public.

Modes de déplacement alternatifs aux transports en commun

La minoration des flux dans les transports en commun est un enjeu qui relève de la responsabilité collective de l'ensemble des acteurs de la métropole parisienne. En plus de la décision de maintenir en travail à domicile à 100% les salariés, dont les missions sont compatibles avec le télétravail, qui sont contraints de prendre les transports en commun, l'Office a souhaité encourager le recours à des modes alternatifs : covoiturage (dans le strict respect des mesures sanitaires), modes doux (vélos, marche à pied, trottinette, ...). Des leviers d'actions seront examinés / activés pour une mise en œuvre potentielle jusqu'à la fin de la crise sanitaire :

- Utilisation du parking du siège (dans la limite des places disponibles), avec priorité aux véhicules utilisés en covoiturage
- Faciliter le remisage à domicile des véhicules de service pour les personnes sans autre alternative que de prendre les transports en commun
- Gestion adaptée de la flotte des véhicules de service afin de permettre leur utilisation par un plus grand nombre, dans le respect des consignes sanitaires
- Etude auprès de prestataires potentiels pour une dotation temporaire en vélos (mécaniques et/ou électriques) qui pourraient être mis à disposition des salariés (avec remisage à domicile)

MESURES DE PROTECTION COLLECTIVE ET INDIVIDUELLE

Ces mesures ont été identifiées en vue de la période post-déconfinement, en conformité avec les recommandations sanitaires et le protocole national publié le 3 mai qui précise que « la doctrine générale en matière de prévention des risques professionnels est d'utiliser les EPI en dernier recours, lorsqu'il est impossible de recourir à une solution de protection collective de nature technique (écrans physiques, espacement des postes de travail, etc.) ou organisationnelle (décalage des horaires, dédoublement des équipes, etc.) ou lorsque cette dernière ne suffit pas à elle seule pour protéger le travailleur ».

Mesures de protection collective

Des mesures ont été prises pour offrir des garanties sur les **conditions sanitaires générales** : maintien du respect des gestes barrières (mesure de distanciation physique, ...), désinfection des locaux et adaptation des méthodes renforcées de nettoyage quotidien, installation de distributeurs de gel pour les salariés, ajustement ou neutralisation des systèmes de climatisation, mise à disposition de thermomètres frontaux (utilisation sur stricte base du volontariat et uniquement en dehors de toute présence d'un tiers), ...

De même, une attention a été portée sur les **points de rassemblements**. Ainsi les espaces de restauration ont fait l'objet de mesures spécifiques : espacement des places de restauration avec occupation maximum limitée, neutralisation de la vaisselle collective, mise à disposition de produits désinfectants avec consigne de nettoyage systématique (avant/après) des places de restauration et des éléments de préparation, ... De même il a été décidé de limiter les réunions en présentiel et de privilégier l'utilisation des escaliers (avec sens de circulation à droite, dans la montée comme dans la descente) plutôt que les ascenseurs, avec port du masque obligatoire dans le cas contraire.

Parallèlement, les espaces de **bureaux partagés** ont fait l'objet d'une attention spécifique afin de mettre en œuvre, si besoin, des mesures d'adaptation (déplacements temporaires de bureaux, installation temporaire d'éléments susceptibles de créer un effet barrière, ...).

Plus globalement, pour l'ensemble des locaux (accueil, salles de réunion ou de restauration, bureaux partagés, ...) la règle des 4 posée par le Protocole national de déconfinement doit faire l'objet d'une application stricte.

Pour les **véhicules**, il a fallu mettre à disposition des produits désinfectants avec consigne d'un nettoyage avant / après utilisation (volant, boutons de commande, poignée de changement de vitesse, poignée interne/externe de porte, clés...). Le covoiturage reste possible à condition de respecter des mesures appropriées : port du masque et espacement (une personne devant, l'autre derrière).

En termes d'organisation générale, le pilotage direct au niveau de la Direction générale a été accompagné de la désignation de « référents procédures Covid » au sein de chaque Département (informer les personnels et s'assurer de la mise en œuvre des consignes) et d'une **procédure interne de prise en charge des personnes symptomatiques** et de ses contacts rapprochés en cas de suspicion, conformément au point VI du Protocole national, avec désignation d'un référent COVID dotés d'une expertise de sauveteur / secouriste.

Mesures individuelles de protection

Il a été tout d'abord décidé de la mise à disposition d'un « **Kit Covid** » pour chacun des salariés :

- masques grand public (catégorie 1 : « accueil du public ») avec *recommandation* de port du masque dans les lieux collectifs de travail et *obligation* d'utilisation dès lors que la configuration ne permet pas un respect des mesures de distanciation physique ou dès lors que le salarié est en situation de relation avec le public
- produits désinfectants et d'un flacon individuel de gel hydro-alcoolique
- gants

Des mesures ad hoc sont également prises pour certaines **missions spécifiques**. Des « fiches de situation » ont ainsi été réalisées pour déterminer la conduite à tenir dans des cas précis : accueil du public, intervention en parties communes, intervention en logement occupé, nettoyage et manipulation des OM, ... Ces fiches ont fait l'objet d'une concertation avec les représentants du personnel et ont été validées par la CRAMIF et la médecine du travail. Certaines de ces missions requièrent d'ailleurs des niveaux d'équipement spécifiques (mise à disposition de lunettes de protection, de sur-blouses, de visières de protection, ...).

L'objectif est de garantir un niveau de protection suffisante (pour les salariés et leur environnement), dans une approche résolument pragmatique de la réalisation opérationnelle des missions.

SEQUENCER LE RETABLISSEMENT PROGRESSIF DES MISSIONS

Au-delà des mesures d'organisation générale et de protection collective et individuelle, l'enjeu réside dans la priorisation du rétablissement progressif des missions.

Clairement, la priorité est donnée à la reprise de

- la **chaîne d'attribution** des logements (gestion locative, remise en état, visites, ...) : la première réunion de la CAL en visioconférence a été organisée avec succès le 9 avril mais sur certains dossiers déjà aboutis.
- de l'**entretien technique courant** des résidences

Cela doit aller de pair avec le **maintien d'une mobilisation renforcée sur les difficultés de paiement** rencontrées par les locataires, en prenant en également en compte, s'agissant des procédures contentieuses, le report de la fin de la période hivernale (date du 10 juillet annoncée par le ministre du logement et charte commune d'engagement USH /

associations de locataires pointant la nécessité d'un « moratoire sur les expulsions pour les locataires de bonne foi jusqu'au 31 octobre 2020 »)

Le second enjeu consiste en parallèle dans la **reprise progressive des chantiers** qui ont tous été stoppés pendant la période de confinement (construction, réhabilitation, travaux d'amélioration). Cette réactivation nécessitera un travail très lourd : il s'agit de s'assurer, pour chaque chantier, que les intervenants respectent bien des règles de sécurité intégrant bien le risque Covid, pour les professionnels comme pour les locataires. La question des réhabilitations en milieu occupée sera particulièrement complexe.

Ce calage fin des modes opératoires avec les prestataires est également une condition de reprise de l'entretien technique courant des bâtiments.

Sur l'ensemble des interventions techniques, la question des surcoûts liés aux mesures Covid pourrait peser très lourd sur les finances de l'Office (selon les premières approches au niveau national, un impact situé entre +10 et +20% serait à attendre).

Enfin, l'Office devra progressivement, et en fonction de l'évolution de la situation locale et des consignes sanitaires, réamorcer le reste de ses interventions, quitte à les faire évoluer pour s'adapter au contexte particulier dans lequel nous évoluons et qui pourrait durablement changer : développement social urbain, insertion professionnelle. Les enjeux touchant au lien social et à l'animation pourraient devoir être abordés différemment selon le contexte de déconfinement progressif et compte-tenu des tensions voire des conflits accrus qui se sont constitués entre locataires (nuisances perçues) pendant ces dernières semaines de confinement.

Nonobstant l'appréciation que les administrateurs porteront sur la mobilisation de l'Office pendant cette période de crise sans précédent, la Direction générale tient à saluer le volontarisme des équipes qui, sur sites comme à distance, ont su faire preuve d'une grande responsabilité et capacité d'adaptation. Grâce à elles, et comme de nombreux autres organismes HLM, l'Office a su répondre présent et faire face à ses responsabilités de service public du logement social.

Des enseignements à long terme pourront être progressivement tirés (évolution des perceptions individuelles et collectives sur le travail à distance, modernisation numérique, structuration de l'accueil téléphonique, ...) mais les enjeux de courts et moyens termes sont clairement centrés sur des points décisifs :

- Adaptation, probablement durable, des modalités d'organisation et d'intervention face à leur perception dans le temps par les locataires (évolution du niveau de compréhension et d'exigence)
- Dégradation conséquente et durable des difficultés de paiements appelant à une intensification des mesures d'aides et d'accompagnement
- Tension sur les finances de l'Office en raison notamment de l'accroissement des impayés et des éventuels surcoûts des interventions techniques

De façon plus globale, seront à prendre en compte les enjeux de conditions d'accompagnement de la reprise secteur de l'immobilier et d'actualisation du calendrier des projets stratégiques de l'Office.

Il est proposé aux membres du Bureau de bien vouloir prendre acte de cette note d'information sur la mobilisation de l'Office face à la crise Covid-19 au cours de la période de confinement puis de déconfinement engagée le 11 mai dernier.

Avec leur accord, la présente note pourrait être transmise à l'ensemble des administrateurs sans attendre la validation du procès-verbal de réunion.

Sébastien LONGIN présente oralement le rapport ci-dessus et tient, en conclusions, à saluer le travail des équipes pendant toute cette période hors-norme : à l'instar d'un très grand

nombre d'autres bailleurs sociaux, PCH a démontré sa capacité à surmonter ces moments de crise en mettant ainsi en lumière, si besoin était, toute la pertinence de disposer d'opérateurs publics de logement social.

Laurent RUSSIER se joint au directeur général pour remercier les personnels. Nous nous sommes tous trouvés dans une situation inédite tant pour les habitants que pour les salariés et il a fallu réagir dans l'urgence.

Il remercie les locataires qui ont été extrêmement compréhensifs et accompagnant pour amortir les difficultés. Les urgences sociales vont désormais arriver.

Corinne CADAYS-DELHOME remercie toutes les équipes de Plaine Commune Habitat. Même si nous avons rencontré une situation particulièrement compliquée à gérer (un décès dans un logement), de manière générale, il y a eu peu d'interpellations de locataires et les difficultés ont été bien gérées.

Seine-Saint-Denis Habitat a comptabilisé 15 à 18% d'impayés sur La Courneuve. Il serait intéressant d'avoir des informations de PCH sur la ville. Il faut pouvoir obtenir des aides financières particulières des pouvoirs publics pour aider les locataires et les bailleurs sociaux à surmonter cette crise.

Jaklin PAVILLA constate que tout a été très bien tenu et dès le début du confinement. Il y a eu quelques sollicitations de locataires, qui ont été remontées et ont pu obtenir réponse. Un travail a notamment été fait en ce sens avec le service logement.

Elle porte une attention particulière sur l'élan de solidarité des habitants, des associations, dont certaines ont modifié leurs missions notamment pour réaliser de la distribution de colis alimentaires. Il faut être attentif aux locaux partagés et notamment aux précautions prises lors de la reprise des activités. Il faut accentuer la communication sur les gestes effectués par l'office.

Michel BOURGAIN observe que la pandémie a montré l'extrême fragilité sanitaire de notre pays et du territoire. Plusieurs communes avaient engagé des actions contre la rupture d'égalité. Il adresse ses félicitations pour le travail accompli et le compte-rendu semble exhaustif. Il s'associe aux remerciements. On a confondu fragilité sanitaire et risques de débordement ; cela n'a pas été le cas. Au contraire, on a assisté à une solidarité entre les jeunes et les associations. Les risques se concentrent désormais autour des relations jeunes-police avec des événements survenus dans les Hauts-de-Seine et à L'Île-Saint-Denis.

François NIVET dit avoir suivi l'activité à distance, l'attention portée par les personnels notamment. Cela confirme la pertinence des services publics. C'est le cas des services soignants mais pas uniquement. Retrouver cette période dans un recueil qui retracerait l'implication des personnels et des locataires, à l'image de ce qui se fait lors des démolitions serait souhaitable. Il faut garder un témoignage. Félicitations aux équipes !

Adrien DELACROIX se retrouve dans les propos et salue le travail dans les services publics et notamment celui du logement. Ce n'est pas le cas dans tous les services publics. Cela démontre le lien de proximité entre les agents de terrain et les locataires ainsi que le sens que les agents mettent dans leur travail. Les risques sont devant nous, cela nécessite un fort engagement au niveau national. Les OPH ne pourront pas faire face seuls. Il faut exiger d'être solidaires. En cas de crise, les effets sont plus forts sur notre territoire. Le contexte économique va frapper les locataires et les habitants du territoire ; On ne peut pas laisser les collectivités et les OPH seuls devant ces enjeux. Il faut agir groupés pour être utiles. Il a une question, Christian TRIGORY s'est étonné que les locaux communs ne soient pas utilisables pour tous les locataires. Les contraintes devraient permettre d'ouvrir les locaux en respectant les gestes barrière.

Mamoudou DIARRA tient à saluer le travail des gardiens. Mais l'Office dit que le gardien peut être saisi par mail alors que l'adresse mail du gardien n'ait pas communiquée aux locataires. L'association de défense des locataires a fait un mail à l'ensemble du personnel pour remercier du travail, mais celui-ci n'a pas été transmis.

Vu que l'association de Neruda avait bénéficié de la gratuité pour l'utilisation de machines de nettoyage et que ce serait bien que les autres associations puissent en bénéficier .

Un mail a été adressé aux associations pour laisser les locaux fermés. Si on dit non à A, on ne peut pas dire oui à B. La règle s'applique à tous. On ne peut pas transiger avec la règle. Certains véhicules de service ont servi au transport de denrées alimentaires, il a d'ailleurs failli rentrer dans un de ces véhicules de service dont le conducteur a grillé le feu. Le véhicule de service est un « véhicule de service » et ne doit pas être utilisé à d'autres fins.

Sébastien LONGIN répond qu'il n'apportera pas une réponse point par point. C'est peut-être un tort, mais il lui a paru nécessaire de penser les choses différemment : pour faire face à une crise, ce n'est pas toujours le respect de la procédure habituelle qui s'impose, il faut au contraire savoir-faire différemment, innover. Par ailleurs, cela ne le choque aucunement que des gardiens aient pu utiliser des véhicules de service pour transporter des denrées alimentaires qui étaient distribuées de façon solidaire, ou pour dépanner un locataire en récupérant un fauteuil roulant : à l'inverse il est même heureux et fier que de telles initiatives aient pu être prises par le personnel.

Plus globalement, il y a forcément des couacs pendant cette période de crise inédite (Cf. notamment celui sur le nettoyage à Boris Vian) mais l'enjeu est de savoir gérer ces couacs dont une part est quasiment inévitable pendant de telles périodes. On regardera la question des locaux. Sur le mail envoyé par VMDS, on est manifestement passé à côté.

Laurent RUSSIER explique avoir demandé aux bailleurs de mettre à disposition des locaux pour le stockage et la distribution de colis alimentaires. Cela s'est fait dans beaucoup d'endroits. On assume cette demande. Il a fallu accompagner l'élan de solidarité, éviter de long trajets. Des locataires, des représentants d'amicales, M. Trigory, d'ailleurs a utilisé son local sans que cela ne lui soit reproché.

Mamoudou DIARRA ajoute que M. TRIGORY a utilisé son local après celui de Neruda. Et les locataires, comment vont-ils payer les charges pour des missions non effectuées ?

Laurent RUSSIER confirme que la question des charges est importante et qu'elle va être abordée. De nombreux coûts vont potentiellement être à la hausse: l'électricité, les consommations d'eau, voire le chauffage, Les médias ont modifié le message qui stigmatisait le territoire sur le respect du confinement au profit des élan de solidarité qui ont fini par gommer cet aspect négatif. La question de la crise sanitaire a largement touché le département, il va falloir désormais regarder ce que nous sommes en capacité de demander en matière d'accompagnement. Un constat nouveau s'ajoute : en Seine-Saint-Denis, un plus grand nombre de nos habitants ont travaillé en première et deuxième ligne. Les habitants sont en difficulté. Il sera utile de sortir une action politique partagée sur l'accompagnement de l'Etat. Il sera nécessaire d'avoir une parole beaucoup plus collective. Il y a de quoi être inquiet envers les locataires et les petits propriétaires. Dans nos demandes conjointes, les locataires du logement privé ou du logement social devront être envisagés sur un même plan. Les locataires paient un peu la double peine. Une des solutions pourrait consister en l'abondement du FSL par l'Etat pour permettre aux acteurs locaux à faire face.

Sébastien LONGIN présente la note relative à la mise à disposition de logements à destination des femmes victimes de violences.

♦ **MISE A DISPOSITION DE 10 LOGEMENTS ENTIEREMENT EQUIPES POUR UNE MISE A L'ABRI D'URGENCE DES FEMMES VICTIMES DE VIOLENCES PENDANT LA CRISE SANITAIRE**

Pendant la période de confinement lié à la crise sanitaire du Covid19, les violences conjugales ont augmenté de 30% selon le ministère de l'intérieur. Les contacts avec les conjoints violents se multiplient, et ces femmes sont obligées de rester en permanence avec leur agresseur.

Au sein de l'Office, le service des politiques locatives et sociales est régulièrement confronté à des situations de femmes victimes de violences. La mise à l'abri de ces femmes et de leurs enfants est un des critères de priorité dans les politiques et circuits "classiques" d'attribution. Nous faisons donc régulièrement des mutations pour des femmes victimes de violences, et les travailleurs sociaux de l'Office travaillent régulièrement à trouver des solutions spécifiques et adaptées pour leur situation.

L'office est partenaire de l'observatoire des violences envers les femmes de Seine-Saint-Denis, en s'inscrivant dans le dispositif "un toit pour elle". Ce dispositif a pour but de mettre à l'abri ces femmes victimes de violences dans d'autres villes du département, loin du conjoint violent et des potentiels proches du conjoint violent qui peuvent faire pression sur ces femmes.

Enfin, en 2018 et 2019, nous avons organisé une formation à destination de l'ensemble du personnel pour sensibiliser aux violences conjugales. Toute personne dans l'office est susceptible d'être professionnellement confrontée à cette problématique. Savoir reconnaître et orienter vers les professionnels est une clé pour leur venir en aide à ces femmes.

En complément de nos actions dans le soutien aux femmes victimes de violences, l'Office a décidé de mettre à disposition 10 logements entièrement équipés afin de mettre à l'abri de manière urgente des femmes victimes de violences en cette période de crise sanitaire.

1 . Une mise à disposition à titre précaire de 10 logements

Dans cette période à haut risque, l'Office a mis 10 logements¹ à la disposition des femmes en danger et des professionnels qui les suivent. Avec l'appui de la DRIHL, PCH a proposé aux associations spécialisées des logements pour une durée de 3 mois pouvant se prolonger encore de trois mois, pour mettre à l'abri ces femmes victimes de violence.

A. Les acteurs associatifs

Les principaux partenaires associatifs de ce projet sont :

- SOS FEMMES 93
- La Main Tendue
- L'Amicale du Nid 93

B. Les conditions d'occupation

Chaque logement fait l'objet d'une convention de mise à disposition à titre précaire au profit de l'association.

Au cours des trois premiers mois (et jusqu'au 30 juillet 2020 au plus tard pour les logements qui seraient occupés tardivement), l'Office prend en charge les loyers et les charges générales. Avec le soutien de la DRIHL, la structure associative prend en charge: les fluides et charges individuelles et l'assurance Multirisque Habitation.

En cas de prolongation de 3 mois supplémentaires, l'association prendra également à sa charge le loyer et les charges générales.

A la fin des conventions, les logements sont réintégrés dans le circuit d'attribution.

2 Un projet partenarial pour équiper rapidement les logements

La mobilisation des différents acteurs du territoire et des partenaires économique de l'Office a été primordiale pour équiper l'ensemble des logements. Les salariés de l'Office n'ont pas ménagé leur effort pour rendre fonctionnelle et habitable les logements durant la période de confinement.

A. Les acteurs économiques

Le réseau de l'Economie Sociale et Solidaire et des relations entreprises de Plaine Commune et notamment la Régie de Saint-Denis se sont mobilisés et engagés dans ce projet.

Avec une liste précise d'ameublement et d'équipement, nous avons directement interpellé les grandes marques pour nous faire des dons. En l'espace de 10 jours, nous avons obtenu du mobilier, de l'électroménager, de la literie, du linge de maison, de la vaisselle, des plantes, de la décoration et des produits de première nécessité des marques suivantes: Conforama, Made.com, Ikea, Auchan, Carrefour, Bosch, la fondation Ventes-Privées et Emmaüs Solidarité.

Avec le partenariat d'Orange, les logements disposent d'un abonnement box (TV, internet, téléphone) gratuit pendant 3 mois avec un téléphone fixe offert. Le groupe SEGRO, offre à chacune des familles une tablette numérique pour rester connecté et permettre aux enfants

¹ 2 logements de type F1 / 6 logements de type F2 / 2 logements de type F3

de suivre les cours et de travailler. En plus de ces biens meubles, Emmaüs Solidarité offre aux familles des chèques alimentaires d'une valeur de 150 euros par foyer pour des achats de produits de première nécessité et d'hygiène.

B. Les salariés volontaires

Suite à un appel à volontariat, de nombreux salariés de l'office ont accepté de donner de leur temps à la réussite de ce projet, pour l'aménagement, le transport de marchandises et le montage des meubles.

Plus qu'une mise à disposition de logement, l'Office a tenté d'imaginer tout ce qui pouvait faciliter la vie de ces femmes pendant quelques mois afin de se sentir en sécurité et de revivre normalement avec leurs enfants dans le confort qu'elles méritent.

⇒ **Il est demandé aux membres du Bureau d'acter le dispositif présenté**

Laurent RUSSIER remercie tous les partenaires qui ont répondu favorablement, il remercie la mobilisation des salariés. L'idée n'était pas de faire à la place des acteurs associatifs spécialisés. Il ne s'agissait pas non plus d'aller à rebours du travail qui consiste à faire en sorte que le mari violent quitte le logement. De plus, nous travaillons également avec la pension de famille qui accueille des femmes qui bénéficient d'un suivi au quotidien.

Corinne CADAYS DELHOME confirme avoir vu un des logements situés à La Courneuve, elle reste étonnée de la rapidité de mise en œuvre du dispositif et cela doit permettre de réfléchir à des dispositifs d'urgence. Elle souhaite également saluer le partenariat avec « Maisons de Marianne » qui accueille des personnes en situation de fragilité et qui a permis de traverser le confinement au plus près des occupants.

Jaklin PAVILLA salue également le travail réalisé. Cela donne du sens à l'action. Elle a eu l'occasion de remettre les clés à certaines femmes. Ce fut émouvant de rencontrer ces femmes et loin d'être banal. La question que l'office peut se poser est la pérennisation du dispositif. Cela permet de fluidifier l'accompagnement des associations, la question des baux glissants sans négliger le processus des attributions.

Mamoudou DIARRA remarque que concernant les baux glissants, les appartements ont été mis à disposition meublés. En cas de bail glissant, il se demande si les occupants resteraient avec les meubles et à qui revient la remise en état des logements.

Laurent RUSSIER répond que la remise en état des logements revient aux associations. Il faut faire attention à ne pas aller trop vite et de transformer une bonne idée en dispositif pérenne à tout prix. C'est une question d'opportunité, sur des logements qui ne pouvaient pas être reloués pendant la crise. Le mobilier a été offert à Plaine Commune Habitat. 10 logements, c'est beaucoup et peu à la fois. La question n'est pas si simple. Il ne s'agit pas de baux glissants.

DEPARTEMENT RESSOURCES
COMMANDE PUBLIQUE

I. 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	
Avenant n°1	Marché de travaux de réhabilitation et de résidentialisation en milieu occupé de 447 logements de la cité La Courtille à Saint-Denis Lot n°3 : Espaces extérieurs Montant forfaitaire initial : 1 807 650,68 € HT (Tranche ferme + PSE N°1) Titulaire : ID VERDE	-	- De prendre en compte les travaux supplémentaires rendus nécessaires en cours de chantier, à savoir : - Découpe de l'acrotère en lien avec l'intervention demandée sur le mail des tulipiers par Plaine Commune ; - Création de passerelles provisoires pour assurer l'accès aux locataires de l'aile EST du bâtiment 3 pendant les phases de travaux suite à réclamations en phase de travaux, - Fourniture et pose de bornes demi-sphère devant l'accès pompiers du bâtiment 2 pour empêcher les véhicules de rentrer dans l'emprise des espaces résidentialisés, à la demande de la maîtrise d'ouvrage, - Fourniture & pose de dossiers supplémentaires suite à la demande de la maîtrise d'ouvrage d'augmenter le nombre de dossier sur les bancs créés sur la dalle, le marché ne prévoyant initialement que 30 % de bancs avec dossiers pour une	115 871,73 € HT	A = 6

				meilleure utilisation des usagers du site. - Création allée en asphalté, prestation rendue nécessaire par l'impossibilité de réaliser la zone en pavé comme initialement prévu au marché, le nivellement de la zone ne le permettant pas au droit du B3/B4, - Caniveaux : Adaptation de prestation en lien avec le maintien du mur au niveau de l'accès parking sous la dalle. - Abattage & arrachage d'arbustes : transfert de prestation initialement du par le co-traitant MARCEL VILLETTE, - Fractionnement de chantier pour la société ID VERDE : Devis en lien avec les amenées et replis successifs de matériel et personnel des 3 co-traitants avec fractionnement du planning dû aux retards du lot 01 – façades, - Fourniture bâche de protection : Proposition d'EUROVIA acceptée par la maîtrise d'ouvrage en lien avec l'impossibilité de vider le parking sous-terrain des véhicules des locataires pendant les travaux, - Sondage, démolition, et réfection étanchéité sous porche du B3 : Prestation rendue nécessaire car				
--	--	--	--	--	--	--	--	--

				traitant ID VERDE, - Fractionnement de chantier pour la société M. VILLETTE : Devis en lien avec les aménagements et remplis successifs de matériel et personnel des 3 co-traitants avec fractionnement du planning dû aux retards du lot 01 – façades. - De prendre en compte les incidences financières en découlant,				
--	--	--	--	---	--	--	--	--

*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant

N° de l'avenant	Objet et montant du marché Initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant de l'avenant	Pourcentages de variation	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
Avenant n°3	Marché de mission de maîtrise d'œuvre relative à l'opération de réhabilitation et de résidentialisation de 447 logements – Cité La Courtille à Saint Denis <u>Montant forfaitaire de rémunération :</u> 481 350 € HT initialement ; 638 150 € HT, suite à l'affermissement de la tranche conditionnelle N°1 ; Et 832 360 € HT suite aux avenants n°1, et n°2 <u>Titulaire :</u> Groupement composé du Cabinet d'architectes DPM PATRASCO, du bureau d'études BERIM et de la société SAS LAND'ACT	Révision globale à la hausse de 194 210 € HT.	- Prendre en compte les prestations complémentaires rendues nécessaires en cours d'exécution du chantier, au vu des sujétions techniques imprévues, à savoir : Des suggestions techniques imprévues en lien avec l'allongement du délai d'exécution contractuel suite aux retards des différents lots de travaux 01 – 02- 03 ont entraîné la nécessaire poursuite des missions VISA & DET au-delà des délais prévisionnels d'exécutions ; La date de fin de délai d'exécution contractuel était initialement au 30 avril 2018 pour le lot 01 pour une réception de travaux prononcée le 8 novembre 2019, ce qui a entraîné un retard général sur le chantier : ▪ Pour la mission de base : le retard de 13 mois de l'entreprise pris par le lot 01 : Enveloppe des bâtiments – titulaire COLAS, suite à la défaillance & à la résiliation de contrat de son sous-traitant FPB SIMEONI, a engendré un retard général d'exécution pour les autres lots, et par voie de conséquence la nécessaire poursuite de la mission de MOE pour mener à bien le chantier ;	69 578,99 € HT	A : 10,90 % B : 40,33 %	901 938,99 € HT	CAO du 18/05/2020

**Avls :
Favorable**

				Pour les missions complémentaires : après constatation de la mauvaise exécution des prestations par le sous-traitant FPB-SIMEONI ayant entraîné la résiliation de son contrat, il s'est avéré nécessaire de demander à la maîtrise d'œuvre un contrôle spécifique des prestations en façades et notamment un contrôle des ossatures avant la pose du bardage type STO VENIEC, en supplément de sa mission de base pour assurer la pérennité des ouvrages en cours de réalisation. Afin d'améliorer le programme initial en lien avec les sujétions techniques imprévues et les demandes de modification à l'initiative de la maîtrise d'ouvrage, des travaux supplémentaires ont dû être exécutés en cours du chantier : -Certains besoins liés à l'émergence des travaux, qui ne pouvaient pas être anticipés lors de la réalisation des études, et/ou difficilement définissable sans sondage destructif ou diagnostic exhaustif réalisé en EDL avant travaux et mis au jour par les entreprises en phases d'exécution, sont apparus. Les travaux suivants ont été découverts en cours d'exécution		
--	--	--	--	---	--	--

				et intégrés aux marchés de travaux par voie d'avenants : -Remplacement des chutes EV y compris façade de gaine – sur-isolation nécessaire en façade – prestation de démolition – garde-corps de chantier – modifications de prestations dans les parties communes etc. Afin de procéder à l'amélioration de la gestion du site (proximité et technique), en cours d'exécution du chantier et de son avancement, il a été nécessaire de demander au maître d'œuvre de procéder à une étude complémentaire de conception en vue de la création d'une nouvelle loge. - de prendre en compte leurs incidences financières.					
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

***A: pourcentage de variation induit par le présent avenant**

***B : pourcentage de variation totale du montant du marché**

- ◆ **Autorisation de signature de l'avenant n°1 marché de travaux de réhabilitation et de résidentialisation en milieu occupé de 447 logements de la cité La Courtille à Saint-Denis. Lot n°3 : Espaces extérieurs TITULAIRE : ID VERDE**

Mamoudou DIARRA demande si la délimitation des potelets a été bien faite. Est-ce Plaine Commune Habitat ou Plaine Commune qui en a la charge ?

Philippe CRETAZ répond que cela peut relever de l'office, mais si cela porte sur les espaces verts, c'est à la charge de l'agglomération.

Mamoudou DIARRA précise qu'il s'agit d'espaces partagés entre Plaine Commune et Plaine Commune Habitat. Après 10 ans, ils ont élagué les arbres sur son balcon.

Laurent RUSSIER confirme que la délégation et répartition de compétences est un sujet complexe.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°1 et autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer. Le présent avenant induit une plus-value globale de 115 871,73€ HT. Il représente une augmentation de 6,41 % du montant forfaitaire global du marché. Le montant forfaitaire du marché s'élève désormais à 1 923 522,41 € HT. Valeur de prix : avril 2016

- ◆ **Autorisation de signature de l'avenant n°3 au marché de mission de maîtrise d'œuvre relatif à l'opération de réhabilitation et de résidentialisation des 447 logements de la cité La Courtille à Saint Denis. TITULAIRE : Groupement composé du Cabinet d'architectes DPM PATRASCO, du bureau d'études BERIM et de la société SAS LAND'ACT**

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°3 et autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer. Le présent avenant induit une plus-value globale de 69 578,99 € HT. Il représente une augmentation de 10,90 % du montant forfaitaire de rémunération du marché, tel que résultant de l'affermissement de la tranche conditionnelle n°1. Les avenants N°1, N°2 et N°3 ont augmenté le montant forfaitaire annuel initial du marché, augmenté de l'affermissement de la tranche conditionnelle n°1, de 263 698,99 € HT, soit une plus-value de 41,33 %. Le montant forfaitaire du marché s'élève désormais à 901 938,99€ HT. Valeur de prix : janvier 2013

- ◆ **Autorisation de signature du protocole transactionnel au marché de nettoyage des immeubles d'habitation de Plaine Commune Habitat gérés par l'Agence Nord-Est (lot 3). Titulaire : EFFI SERVICES**

Le lot 3 du marché initial a pour objet le nettoyage des immeubles d'habitation de Plaine Commune Habitat gérés par l'Agence Nord-Est.

Dans le cadre de ce marché, les prestations à réaliser étaient principalement de deux types:

- Le nettoyage intérieur et extérieur des parties communes et le traitement des ordures ménagères du patrimoine de Plaine Commune Habitat ;
- Le remplacement d'agents de terrain sur les prestations de nettoyage.

Il a été conclu pour un montant forfaitaire annuel initial de 494 647,20 € HT et un montant estimatif annuel des commandes de 429 000 € HT.

Quatre avenants ont été conclus, et ont porté le montant annuel forfaitaire à 531 013,99 € HT.

Plusieurs contrôles d'exécution des prestations réalisés à compter du mois de mars 2019, sur différentes résidences de l'Office, ont révélé des dysfonctionnements (ex : site Joliot Curie le 21 mars 2019 ou encore le 18 avril 2019 au 3 allée Gutenberg).

Suite à ces constatations, les collaborateurs de l'Office ont demandé à la société EFFI de prendre toutes les mesures correctives nécessaires.

Force est de constater que les malfaçons relevées n'ont pas été corrigées dans les délais prescrits, ce qui a poussé l'Office à annoncer l'application de pénalités, pour un montant total de 9 828 euros HT (aucune TVA n'est applicable sur les pénalités), conformément aux clauses du marché (décisions notifiées par courriers le 20 juin 2019 et le 11 juillet 2021).

La société EFFI a, par courriers du 3 mai 2019, 23 mai 2019 et 28 juin 2019, contesté l'application des pénalités citées ci-dessus en expliquant que les prestations relevées comme étant mal exécutées ne pouvaient l'être dans la mesure où l'Office ne lui aurait pas remis de

Diagnostics Technique Amiante (DTA). Que partant de là, et par application du principe de précaution, elle ne réalisait plus de prestations abrasives telles que les décapages et les lessivages des murs.

Il est à noter que la question de l'amiante n'a effectivement pas été prévue au marché lors de son lancement en 2016.

Or, pour les services de l'Office, l'état d'encrassement constaté lors de ces contrôles était dû à des méthodes de nettoyage et à un matériel inadapté. Selon eux, il n'était pas nécessaire de communiquer les DTA.

Par un mail en date du 9 mars 2020, la société EFFI a de nouveau manifesté son opposition à l'application envisagée et a proposé une solution amiable : l'application de 6 000 euros de pénalités afin de clore le litige.

L'office acceptant cette proposition, il est donc nécessaire de conclure un protocole transactionnel afin de régler la problématique rencontrée.

En effet, au vu des faits précités, la transaction permet de trouver diligemment une solution amiable moins coûteuse pour chacune des parties, et respectueuse de leurs intérêts. Elle permet également de réduire le risque financier lié notamment à une issue aléatoire pour chacune des parties en cas de contentieux.

La société EFFI s'engage à payer la somme de 6000 €, correspondant au montant de pénalités définitif, dans le délai de 30 jours suivant la signature du présent protocole.

Il est demandé aux membres du Bureau d'approuver ce protocole transactionnel.

Mamoudou DIARRA relève que concernant le dysfonctionnement des interventions d'Effi, il y a un signalement. A chaque fois qu'il y a des pénalités, on leur en fait grâce alors que les locataires les paient.

Laurent RUSSIER explique que c'est une question d'équilibre. Aller en justice nous prend beaucoup de temps avec des coûts parfois plus importants.

Mamoudou DIARRA indique que ce n'est pas le seul site. On passe 9000 à 6000 euros, on essaie d'arranger la situation des entreprises. M. TRIGORY l'a déjà dit.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent le protocole transactionnel au marché de nettoyage des immeubles d'habitation de Plaine Commune Habitat, lot n°3 : nettoyage des immeubles d'habitation de Plaine Commune Habitat gérés par l'agence Nord Est, joint à la présente. Les parties s'entendent pour ramener le montant des pénalités à hauteur de 6 000 euros. La société EFFI s'engage à payer cette somme, correspondant au montant de pénalités définitif, dans le délai de 30

jours suivant la signature du protocole. Ils autorisent le pouvoir adjudicateur représenté par le directeur général à signer ce protocole transactionnel.

16h30 : Départ de Stéphane PEU
Départ de Binta WAGUE

DIRECTION DU CONTROLE FINANCIER

- ◆ **Autorisation de signer le contrat de prêt à souscrire auprès de la Caisse d'Epargne pour le financement de la 2^{ème} tranche du programme de renouvellement de composants 2017 – Travaux engagés en 2017 et achevés au plus tard en 2018.**

1- Contexte général

Ce prêt concerne des opérations d'investissement, afférentes à la réfection des parkings, à la modernisation des ascenseurs et à d'autres améliorations (remplacement des menuiseries, ravalement, étanchéité, création de colonnes enterrées, réfection électrique, plomberie, etc.) initiées en 2017 et livrées au plus tard en 2018, réparties sur l'ensemble du parc de l'Office.

Comme en 2017, l'Office a décidé de financer l'ensemble des dépenses à hauteur de 90 % par emprunt et de limiter ainsi la mobilisation de fonds propres sur ces programmes.

Pour mémoire, une 1^{ère} tranche, à hauteur de 47 %, a été financée pour un emprunt de 3 400 k€ souscrit auprès de La Banque Postale.

Après plusieurs échanges avec la Caisse d'Epargne Ile-de-France, nous avons émis un avis favorable à la proposition formulée par ce partenaire financier, pour le financement de la **2^{ème} tranche d'un montant de 3 886 k€**

2- Liste des dépenses à financer

Renouvellement des composants 2017* réalisé			
Corps d'état	Durée d'amort.	Coût total 2017	Dépenses à financer
Agencement intérieur	15 ans	42 625,60 €	32 884,33 €
Aménagement extérieur	15 ans	134 651,50 €	128 902,50 €
Aménagement intérieur	20 ans	1 032 267,12 €	994 986,54 €
Electricité	25 ans	415 682,13 €	245 009,64 €
Etanchéité	15 ans	639 378,65 €	584 723,50 €
Menuiseries	25 ans	208 532,17 €	208 532,17 €
Plomberie	30 ans	1 708 964,72 €	1 481 278,89 €
Ravalement	15 ans	1 072 094,96 €	1 054 075,27 €
Structure	60 ans	621 450,39 €	620 958,07 €
Tri sélectif	15 ans	1 253 407,10 €	1 064 798,00 €
Ascenseur	15 ans	813 353,84 €	732 018,46 €
Parking	15 ans	153 361,21 €	138 025,09 €
Total		8 095 769,39 €	7 286 192,45 €
Durée moyenne 20 ans (1 ^{ère} tranche) prêt à hauteur de 47 % contracté auprès de La Banque Postale			3 400 000,00 €
Durée moyenne 20 ans (2 ^{ème} tranche) prêt à hauteur de 53 % à contracter auprès de la Caisse d'Epargne suivant l'offre signée en date du			3 886 192,00 €

3- Caractéristiques financières du prêt sollicité

La Caisse d'Epargne Ile-de-France demande avant la mobilisation des fonds, la délivrance d'une délibération du Bureau approuvant les caractéristiques financières du prêt de 3 886 192,00 €, sur la base de l'offre de financement du 24/02/2020 signée le 28/02/2020, à savoir :

<u>Offre à taux fixe du 24/02/2020</u> <u>CAISSE D'EPARGNE Ile-de-France</u> signée le 28/02/2020	
Montant du prêt	3 886 192,00 €
Durée du prêt	20 ans
Taux d'intérêt annuel	Taux fixe 0.99 %
Commission d'engagement	0,05%, soit 1 943 €
Amortissement du capital	Amortissement progressif
Périodicité des échéances d'intérêts et amortissement	Annuelle
Garantie à 100% par	EPT PLAINE COMMUNE A recueillir dans les 6 mois suivant la signature du contrat de prêt avec un déblocage des fonds possible avant le recueil de cette garantie. En cas de non obtention de la garantie dans ce délai, le taux d'intérêt sera majoré de 0.10%, soit 1.09%

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés décident de contracter auprès de la Caisse d'Epargne Ile-de-France un prêt destiné au financement de la 2^{ème} tranche du programme de renouvellement de composants – Travaux engagés en 2017 et achevés au plus tard en 2018, de L'OPH COMMUNAUTAIRE DE PLAINE COMMUNE et présentant les caractéristiques suivantes :

<u>Offre à taux fixe du 24/02/2020</u> <u>CAISSE D'EPARGNE Ile-de-France</u> signée le 28/02/2020	
Montant du prêt	3 886 192,00 €
Durée du prêt	20 ans
Taux d'intérêt annuel	Taux fixe 0.99 %
Commission d'engagement	0,05%, soit 1 943 €
Amortissement du capital	Amortissement progressif
Périodicité des échéances d'intérêts et amortissement	Annuelle
Garantie à 100% par	EPT PLAINE COMMUNE A recueillir dans les 6 mois suivant la signature du contrat de prêt avec un déblocage des fonds possible avant le recueil de cette garantie. En cas de non obtention de la garantie dans ce délai, le taux d'intérêt sera majoré de 0.10%, soit 1.09%

Ils autorisent le directeur général Monsieur LONGIN Sébastien à signer le contrat de prêt pour le financement de la 2^{ème} tranche du programme de renouvellement de composants, Travaux engagés en 2017 et achevés au plus tard en 2018.

Etendue des pouvoirs du signataire : Le représentant légal de l'emprunteur est autorisé à signer l'ensemble de la documentation contractuelle relative au contrat de prêt décrit ci-dessus à intervenir avec la Caisse d'Epargne Ile-de-France, et est habilité à procéder ultérieurement, sans autre délibération et à son initiative, aux diverses opérations prévues dans le contrat de prêt et reçoit tous pouvoirs à cet effet.

DEPARTEMENT DU PATRIMOINE

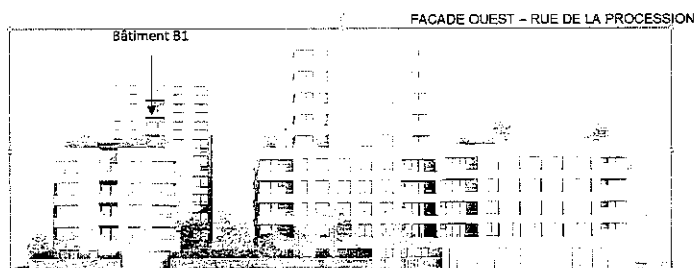
CONSTRUCTION NEUVES BATIPLAINE

- ♦ **Modification du montage en 100% NPNRU et du plan de financement de l'opération en VEFA de 49 logements et 25 places de stationnement au sein du bâtiment B1 du lot E3abc de la ZAC Montjoie à Saint-Denis.**

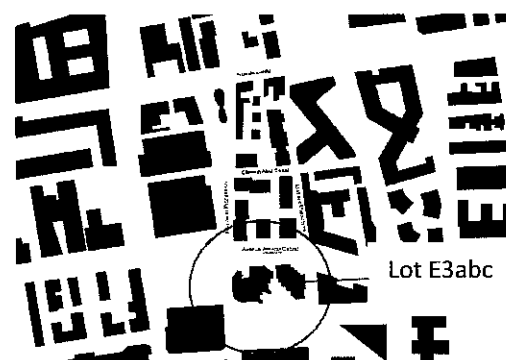
Cette opération, initialement identifiée en reconstitution de l'offre de la démolition de la barre Robespierre, a fait l'objet de deux passages en bureau.

Rappel de l'opération :

La VEFA locative sociale fait partie d'un ensemble immobilier réalisé par BNP Paribas Immobilier Promotion comprenant 203 logements et 1 coque commerciale, au sein de la ZAC Montjoie, lot E3abc, à l'angle des rues – avenue Amilcar Cabral au sud, rue de la procession à l'ouest – et des chemins piétons – chemin Amel Tissot au nord et mail des maraichers à l'est.



Le Bâtiment B1, conçu par l'architecte SOA, reçoit les 49 logements locatifs sociaux du projet et forme l'angle Nord-Ouest du lot entre la rue de la Procession et le chemin Abel Tissot.



Rappel des décisions des 2 précédents bureaux :

- **Le Bureau du 17 septembre 2015** a validé l'intégration de l'opération dans l'avenant de clôture de la convention ANRU de La Courneuve et autorisé le dépôt des demandes de financement auprès de l'ANRU dont l'échéance intervenait en octobre 2015 ;
 - ⇒ Suite à de multiples difficultés ayant retardé le calendrier, la livraison ne pouvait plus intervenir dans les délais du premier programme de l'ANRU. Il a donc été proposé de basculer cette opération en NPNRU.

- **Le Bureau du 14 juin 2018** a approuvé le lancement de programme et le nouveau plan de financement de l'opération sur la base d'un montage mixte à hauteur de 50% des logements financés en NPNRU, et 50% des logements financés en droit commun. Il a également autorisé le directeur général à signer le contrat de réservation de VEFA à un prix maximum de 2 550 € HT/m² shab parkings inclus et à ouvrir les discussions avec l'ANRU.

Evolution du contexte :

Le contrat de réservation de VEFA a été signé le 19 octobre 2018 sur la base du lancement de programme.

Le promoteur a dû faire face à des recours gracieux puis contentieux à l'encontre du permis retardant d'une année le calendrier de l'opération. Un accord transactionnel est intervenu début 2020 permettant de relancer l'opération. La validité du contrat a été prorogée en conséquence jusqu'en septembre 2020.

Dans l'intervalle, les nouvelles dispositions de financement (bonification des prêts d'Action Logement, TVA au taux réduit de 5.5% pour la reconstitution NPNRU et l'allongement de la durée des prêts) ont incité à rebasculer l'opération en 100% NPNRU. Les négociations dans le cadre de la convention NPNRU de la Courneuve ont été réalisées sur cette base.

- ⇒ Le Comité d'Engagement de l'ANRU du 24 février 2020 à valider le financement des 49 logements de l'opération au titre de la reconstitution NPNRU à l'échelle du territoire.

Eléments de programmes inchangés :

Il est préalablement rappelé que **le programme de l'opération n'a pas évolué** depuis l'approbation de lancement de programme au Bureau du 14 juin 2018.

Le Bâtiment B1 comprend deux cages d'escalier une cage de 18 logements à R+4 et une cage de 31 logements à R+9.

Les 49 logements du bâtiment sont ventilés comme suit :

	T1bis	T2	T3	T4	T5	TOTAL
Nbr logements	1	14	21	12	1	49
%	2,05%	28,6%	42,8%	24,5%	2,05%	100%
Shab moyenne	30 m ²	45,29 m ²	63,95 m ²	79,67 m ²	100 m ²	63,08 m ²
Shab totale	30 m²	634 m²	1370,7 m²	956 m²	100 m²	3 063 m²
SU totale						3 171,30 m²

La majorité des logements disposent de prolongements extérieurs, balcons, terrasses ou loggias.

Le programme sera raccordé au chauffage urbain, avec une sous-station en sous-sol. Les eaux pluviales sont recueillies vers un système de noues rejetées via un exutoire au réseau. Le projet vise la certification NF Habitat HQE®- Profil excellent et le Label EFFINERGIE +® .

Modifications apportées au plan de financement :

Le financement de l'intégralité de l'opération en NPNRU modifie la répartition des financements à hauteur de 60% PLAI et 40% PLUS (contre 30% PLAI et 70% PLUS dans le plan de financement de 2018) :

- **30 logements financés en PLAI ;**
- **19 logements financés en PLUS.**

Les loyers sont actualisés en valeur 2020, et s'établissent à (en euros hors charges par m² de surface utile et par mois) :

- **PLAI : 6,85 € /m² su**
- **PLUS : 7,69 € /m² su**
- **Places de stationnement : 35 € / place / mois**

Le prix de revient prévisionnel reste construit sur la base d'un prix de VEFA inchangé de 2 550 € HT/m² shab parkings inclus, augmenté d'un taux de TVA réduit à 5,5 %.

Prix de revient prévisionnel :

DECOMPOSITION PRIX DE REVIENT TTC		
Foncier :	2 184 103 €	25 %
Travaux :	5 853 332 €	67 %
Honoraires et divers :	698 906 €	8 %
Total dépenses de l'opération :	8 736 340 €	100,0 %

Plan de financement prévisionnel :

PLAN DE FINANCEMENT		
ANRU :	522 000 €	6 %
Région :	98 000 €	1,1 %
Département :		
EPT :	490 000 €	5,6 %
Autres subventions :		
Total subventions opération :	1 110 000 €	12,7 %
CDC :	5 248 341 €	60,1 %
Action Logement Services :	1 186 000 €	13,6 %
Autres prêts :	441 000 €	5 %
Total prêts opération :	6 875 341 €	78,7 %
Total fonds propres opération :	750 999 €	8,6 %

Planning prévisionnel :

- Permis de Construire obtenu le 13/12/2018 ;
- Signature d'acte de VEFA : 4^{ème} trimestre 2020 ;
- Mise en chantier : dès signature de l'acte ;
- Livraison prévisionnelle : livraison au 1^{er} trimestre 2023.

Laurent RUSSIER explique qu'au sujet de l'actualisation des plans de financement, on va rencontrer deux types de problématiques. Certaines entreprises n'existeront plus dans quelques mois, de plus, nous allons devoir faire face à des surcoûts importants de chantier. Il est important de se faire entendre sur la TVA à 5,5% pour tenir les engagements de la construction et de la réhabilitation.

16h35 Départ d'Adrien DELACROIX

Mamoudou DIARRA demande en quoi consistent les problèmes de refus du Permis de construire et de la hauteur.

Laurent RUSSIER répond qu'il s'agit d'une question de hauteur des bâtiments et de vis-à-vis mais cela ne concerne pas que les bâtiments de Plaine Commune Habitat.

16h40 : départ de Corinne CADAYS DELHOME

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent la modification du plan de financement prévisionnel (joint à la délibération) de l'opération d'acquisition en état futur d'achèvement de 49 logements et 25 places de stationnement, située sur une assiette foncière adressée Chemin Abel Tissot, lot E3abc, ZAC Montjoie à Saint-Denis. Ils autorisent le Directeur Général à solliciter les subventions et à contracter les prêts relatifs à cette opération.

DEVELOPPEMENT/RU

◆ Actualisation du bilan financier et poursuite de l'opération de démolition de l'espace Bel Air

Le devenir de l'espace de bureaux Bel air (61 locaux dont 14 occupés) est questionné depuis le premier programme ANRU. **Le scénario de la démolition est celui qui a, in fine, été retenu.** Ce dernier a fait l'objet de nombreux échanges avec l'ANRU depuis 2015 et de 2 passages en bureau.

Rappel des décisions des deux précédents bureaux :

- ◆ **Le bureau du 11 novembre 2015** a autorisé le lancement de l'opération de démolition et à engager les négociations avec l'ANRU en vue d'un pré-conventionnement de l'opération dans le cadre du protocole de préfiguration NPNRU de Plaine Commune en 2015 ;
 - ⇒ Lors CE du 9 mars 2016, les partenaires ont refusé le pré-conventionnement mais accordé une autorisation de démarrage anticipé. De surcroît, le taux de subvention accordé a été adossé sur le scoring de la collectivité de rattachement (50%).
- ◆ **Le bureau du 22 septembre 2016** s'est donc prononcé sur cette autorisation de démarrage et a validé un bilan financier actualisé.

Evolution du contexte :

Depuis 2016, l'office a mis en œuvre les procédures d'évictions et de transferts des entreprises afin de libérer le bâtiment de ces occupants. L'opération de démolition a débuté en septembre 2019 et devrait s'achever d'ici la fin du second semestre 2020.

L'autorisation de démarrage anticipé ne garantissant pas un financement de l'ANRU, l'opération a été réinscrite dans le dossier NPNRU de Saint Denis pour le quartier du Franc Moisin- Stade de France-Bel air.

La demande de financement a été déposée sur la base du taux de scoring de Plaine Commune de 50% auquel a été ajouté, à titre dérogatoire, un abondement de 20% au titre de la fragilité financière de l'Office.

- ⇒ Lors du Comité d'Engagement du 8 octobre 2019, les partenaires n'ont pas accordé à l'office la majoration de 20% pour fragilité financière, considérant qu'une dérogation pour fragilité financière sur une opération en famille « aménagement » n'était pas autorisé par le règlement financier de l'Agence.
Aussi, la subvention accordée a été confirmée au taux de 50%.

Actualisation du bilan financier :

Le Bureau du 22 septembre 2016 a validé un plan de financement prévisionnel sur la base d'un coût global d'opérations 2 244 617€ TTC dont 409 005€ de subventions et un apport de 465 786€ de Fonds Propres.

Il est nécessaire d'actualiser le bilan en prenant en compte les dépenses réelles de l'opération ainsi que le taux de subventions définitivement accordé par l'ANRU.

Ainsi, le **plan de financement ci-joint** reflète les dépenses réelles de l'opération qui intègrent :

- **une prise en compte de la présence d'amiante ;**

- **une augmentation des frais de sécurisation active (gardiennage du chantier 24h/24h)**

rendus nécessaires par le contexte particulier du site;

- **la diminution de valorisation foncière** de l'emprise suite à la validation du plan guide : de 180€ HT m²/SDP à 140€ HT/m² parcellaire ;

- **la non prise en compte de la dérogation** pour fragilité de l'office par l'ANRU

⇒ **L'apport de fonds propres passe quant à lui de 465 786€ à 656 939€ (+ 191 152€).**

*C'est la raison pour laquelle il est proposé de continuer les discussions avec l'ANRU dans un premier temps, par l'intermédiaire du porteur de projet ou dans le cadre d'un « CE bailleur sous protocole CGLLS » qui devrait se tenir cette année (pour l'étude de majorations non obtenues dans d'autres dossiers), puis avec Plaine Commune dans un second temps pour obtenir un complément de **subvention de 316 147 €**.*

Par ailleurs, l'actualisation du plan de financement amène la nécessité d'augmenter le budget alloué à l'opération pour achever les travaux au 2^{ème} semestre 2020 de 216 687€.

Mamoudou DIARRA remarque que les frais de gardiennage ont augmenté en raison du squat.

Philippe CRETAZ explique que cette prestation n'avait pas été prise au départ mais que nous avons eu besoin d'avoir recours à des maîtres-chiens.

Mamoudou DIARRA demande quel en est le coût.

Philippe CRETAZ répond que le coût est compris entre 80000 et 90000 euros.

Michel BOURGAIN ajoute que le mot « démolition » le heurte un peu et préfère parler de déconstruction.

Laurent RUSSIER dit que nous avons tendance à oublier l'histoire du site. Par ailleurs, sur certain site, nous avons besoin d'une prise en charge partagée des frais de surveillance, pour laquelle nous avons eu un refus du Préfet. Au final, soit cela ne peut se faire sans difficultés, avec des situations de rackets des entreprises ou des coûts très importants.

Philippe CRETAZ confirme que sur l'ensemble des chantiers, le gardiennage pèse sur les budgets des opérations.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés valident le bilan financier actualisé et d'augmenter le budget en conséquence. Ils autorisent la direction à poursuivre les discussions avec l'ANRU afin d'obtenir une subvention à hauteur de celle sollicitée (au taux de 70%). Ils autorisent la direction à solliciter le Préfet afin d'obtenir un soutien financier (dans le cadre de son enveloppe de Droit Commun) à la sécurisation active des chantiers sur le quartier Franc Moisin.

REHABILITATIONS

- ◆ **Actualisation du prix de revient et du plan de financement de l'opération de réhabilitation thermique & technique de 45 logements cité ORTEBOUT à l'ILE-SAINT-DENIS**

1. CONTEXTE GENERAL

L'opération de réhabilitation ORTEBOUT avait fait l'objet d'une précédente actualisation de son plan de financement au Bureau du décembre 2018 une fois tous les éléments maîtrisés, notamment suite à l'appel d'offres relatif au marché de travaux ;

Après un an de travaux et des aléas liés au chantier, des modifications ont été réalisées en cours de chantier nécessitant l'actualisation du prix de revient & plan de financement de l'opération.

Rappel des objectifs du programme de travaux :

Clos et couvert :

Mise en conformité des accès aux toitures
Isolation thermique par l'extérieur des façades
Remplacement menuiseries extérieures

Parties communes :

Réfection des halls (revêtements – BAL – tableau & corbeille)
Remplacement porte de hall & sas
Remplacement porte d'accès caves
Revêtement sol & mur
Remplacement tableaux services généraux

Logements :

Portes palières
Mise en conformité électrique
ROAI + flexible inviolable
Remplacement équipements sanitaires y compris robinetterie
Réfection des revêtements des pièces humides
Remplacement des chutes EU / EV
Remplacement des chaudières individuelles
Ventilation hybride

Espaces extérieurs :

Reprise des cheminements containers
Fermeture des 3 poches de parking

2. EVOLUTION DU PROJET

En cours de chantier, des aléas techniques ont été découverts, des travaux complémentaires ont donc été réalisés avec de lourds impacts financiers :

▪ **Lot 01 - Enveloppe des bâtiments :**

Traitement des éléments dégradés des toitures des 3 bâtiments : remplacement des gouttières / planches de rives / remplacement des châssis de toiture / remplacement des tuiles cassées.

Modification du traitement des façades : reprise structurelle des balcons (éléments de maçonnerie dégradés).

▪ **Lot 04 - Plomberie / VMC :**

Bâtiments 2, 4 et 6 : modification du réseau d'alimentation des salles de bains afin d'adapter la hauteur des bacs à douche au vieillissement de la population (receveurs de douche initialement à + 35 cm du sol contre 17 cm après travaux) ;

Bâtiment 2 : déplacement du réseau de chauffage dans les salles de bains et création d'un coffre pour masquer les descentes EU/EV

Pose de cabines de douche dans les logements après travaux suite à la demande du Maire de L'Ile-Saint-Denis en Février 2020.

A/ Evolution du prix de revient

Prix de revient Bureau du 18 décembre 2018 :	1 528 533 € TTC
Nouveau prix de revient :	1 608 357 € TTC
Augmentation du prix de revient :	+ 79 824 € TTC

Nouveau prix de revient :

COUT D'OPERATION en € TTC			
	Total	par logement	% du P.R.
Travaux	1 378 708	30 638	85,7%
Honoraires	214 649	4 770	13,3%
Frais divers	15 000	333	0,9%
Total Dépenses	1 608 357	35 741	100%

Augmentation de 5, 5 % du prix de revient en lien avec le coût travaux (interventions les plus lourdes) :

- Reprise toiture : + 25 000 € HT
- Modification façades : + 15 000 € HT
- Plomberie : + 50 000 € HT

B/ Actualisation du plan de financement

FINANCEMENT en € TTC			
	Total	par logement	% du P.R.
Accessibilité	52 000	1 156	3,2%
Dégrèvements TFPB	115 750	2 572	7,2%
Certificats d'économie d'énergie	144 905	3 220	9,0%
Ressources à trouver	0	0	0,0%
Total Ressources externes	312 655	6 948	19%
Prêt CDC (PAM, PRU)	0	0	0%
Eco- Prêt 2016 ² max 540 000	280 419	6 232	17%
Total Prêts	280 419	6 232	17%
Fonds Propres	1 015 284	22 562	63%
Total Fonds Propres	1 015 284	22 562	63%
Total Recettes	1 608 357	35 741	100%

Absence de subvention Plaine Commune : déjà versée dans le cadre l'acquisition - amélioration ;

Consolidation des Dégrèvements TFBP et Certificats d'économie d'énergie

Intégration d'un éco-prêt CDC de 280 419 € TTC mobilisé tout en maintenant une capacité d'autofinancement de l'opération à 6 % ;

Baisse du montant de Fonds Propres en lien avec l'éco-prêt de 203 996 € TTC ;

Impact sur les loyers conformément au dossier de candidatures de décembre 2017 :

<u>Avec réhabilitation</u>	<u>01/12/2019</u>	<u>01/11/2020</u>	<u>01/11/2021</u>
Hausse de loyer	S.O.	2,31%	2,30%
Taux de loyers au 31/12	40,57 €/m ² /an	41,51 €/m ² /an	42,46 €/m ² /an
Nombre de logements :	45 lgts	45 lgts	45 lgts
Surface Corrigée actuelle :	3 921 m ²	3 921 m ²	3 921 m ²
Recettes	159 064 €	159 677 €	163 363 €

Mise au taux de loyer plafond à l'issue de la 2^{ème} augmentation de loyers après travaux de réhabilitation.

C/ Actualisation du planning

Notification marché entreprise : Décembre 2018

Date de démarrage travaux : Mai 2019

Date prévisionnelle de fin de travaux : Juin 2020

Michel BOURGAIN demande si lorsque l'on évoque l'été prochain, il s'agit bien de l'été à venir.

Philippe CRETAZ répond que c'est l'objectif car nous rencontrons toujours des difficultés avec cette entreprise. Les travaux ont repris. Les volets sont commandés sans date de livraison. Nous n'avons pas de garantie à ce stade, toutefois, il nous semble réaliste que cela soit terminé en juin.

Michel BOURGAIN demande que l'on se rapproche des entreprises pour avoir un terme consolidé et refaire une communication auprès des habitants qui comprendront, comme les élus, les aléas du confinement.

Mamoudou DIARRA demande si le réseau de chauffage a été changé.

Philippe CRETAZ répond qu'il n'a pas été changé mais a fait l'objet d'un déplacement suite au changement de la douche, il s'est agi de déplacer soit les tuyaux de chauffage ou la plomberie.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent le prix de revient réajusté ;

COUT D'OPERATION en € TTC

	Total	par logement	% du P.R.
Travaux	1 378 708	30 638	85,7%
Honoraires	214 649	4 770	13,3%
Frais divers	15 000	333	0,9%
Total Dépenses	1 608 357	35 741	100%

le plan de financement actualisé (TTC) :

FINANCEMENT en € TTC			
	Total	par logement	% du P.R.
Accessibilité	52 000	1 156	3,2%
Dégrèvements TFPB	115 750	2 572	7,2%
Certificats d'économie d'énergie	144 905	3 220	9,0%
Ressources à trouver	0	0	0,0%
Total Ressources externes	312 655	6 948	19%
Prêt CDC (PAM, PRU)	0	0	0%
Eco- Prêt 2016 ² max 540 000	280 419	6 232	17%
Total Prêts	280 419	6 232	17%
Fonds Propres	1 015 284	22 562	63%
Total Fonds Propres	1 015 284	22 562	63%
Total Recettes	1 608 357	35 741	100%

Ils approuvent l'augmentation de loyer actualisée :

<u>Avec réhabilitation</u>	01/12/2019	01/11/2020	01/11/2021
Hausse de loyer	S.O.	2,31%	2,30%
Taux de loyers au 31/12	40,57 €/m ² /an	41,51 €/m ² /an	42,46 €/m ² /an
Nombre de logements :	45 lgts	45 lgts	45 lgts
Surface Corrigée actuelle :	3 921 m ²	3 921 m ²	3 921 m ²
Recettes	159 064 €	159 677 €	163 363 €

Mise au taux de loyer plafond à l'issue de la 2^{ème} augmentation de loyers après travaux de réhabilitation.

- ♦ **Modification du programme de travaux et actualisation du plan de financement de l'opération d'acquisition-amélioration de la résidence Barbusse à Villetaneuse**

Contexte

Le bureau du 16 octobre 2016 autorisait le lancement de l'opération d'acquisition et d'amélioration des 48 logements du groupe Barbusse à Villetaneuse.

COUT D'OPERATION en € TTC

	Total	par logement	% du P.R.
Travaux	2 671 414	16 490	85,3%
Honoraires	433 364	2 675	13,8%
Frais divers	25 200	156	0,8%
Total Dépenses	3 129 978	19 321	100%

Le bureau du 14 février 2019 actualisait les coûts de l'opération à hauteur des appels d'offres passées pour la réalisation de l'opération et du prix d'acquisition effectif.

Le budget arrêté pour la réalisation de l'opération était de **638 387 € TTC** pour l'acquisition et **2 479 689 € TTC** pour la réhabilitation et résidentialisation incluant aussi bien les travaux que les études préalables.

En phase travaux, plusieurs interventions complémentaires se sont avérées nécessaires pour la pérennisation du bâti. Ces aléas, d'une ampleur supérieure aux estimations d'origine, sont liés à la fois à l'impossibilité en phase diagnostic de le prévoir et d'une volonté stratégique de l'office de compléter le programme pour limiter les interventions ultérieures à court ou moyen terme.

Programme de travaux complémentaire

Composants	Type d'intervention
Clos et couvert	• rechapage complet de la toiture des pavillons Le programme d'origine prévoyait une provision de remplacement partiel et par zone endommagées. La présence d'infiltrations dans plusieurs logements, constatées à l'état des lieux, les nombreuses rustines déjà réalisées ont fait prendre la décision de procéder à la réfection complète des existants avec mise en œuvre d'une garantie décennale
réseaux enterrés	• Réfection complète du réseau unitaire d'évacuation des pavillons En phase chantier, il a été constaté la dégradation avancée des réseaux d'évacuation des pavillons. Certains pavillons ne sont mêmes plus raccordés aux réseaux d'évacuation. Le remplacement des 23 branchements est rendu nécessaire. L'absence de vide sanitaire rend le diagnostic impossible sans ouvrir la chaussée.
réseau pluviale	• dévoiement du réseau d'évacuation d'eau pluviale du bâtiment collectif • remplacement des regards sur rue L'absence de regard de visite côté cour ne permettait pas de constater le cheminement sous le bâtiment des évacuations pluviales. Le travail en sous œuvre a permis de le repérer, de créer des regards et de dévier les réseaux pour assurer sa maintenance future plus aisément. Les regards sur rue, affaiblis, ont aussi été remplacés.
Extérieurs	• création d'un accès camion - rue Barbusse L'accès à la cour pour les véhicules (largeur de 2 mètres minimum) se faisait par la rue du 19 mars 1962. La création d'une isolation par l'extérieur a réduit le passage, rendant l'accès aux engins (en chantier comme dans le cadre de maintenance future) impossible, l'accès étant limité par un mur de clôture d'une propriété privée voisine. L'accès a donc été créé sur la voie H Barbusse avec la création d'un bateau sur espace public, la suppression d'un candélabre et les reprises d'enrobés nécessaires.
Logements	• suppression des planchers en comble (pavillons) Lors des états des lieux en logements, il a été constaté l'encombrement des combles des pavillons, parfois par plusieurs générations de locataires et la présence d'un plancher. Ce dernier doit être supprimé pour permettre l'isolation des combles. L'intervention nécessite la découpe, dans les combles, des planchers pour permettre leur évacuation.
Concessionnaires	• remplacement des colonnes gaz (bâtiment collectif) Les colonnes gaz de l'immeuble (une par cage d'escalier) sont en plomb et par endroit fortement corrodées. GRDF considère qu'elles sont en état de fonctionnement. L'une des colonnes est en concession, l'autre propriété de GRDF. L'office a pris la décision de prendre en charge leur remplacement intégral pour limiter les risques ultérieurs.

◆ **Evolution du prix de revient**

	<u>BUREAU DU 14/02/19</u>	<u>Bureau du 20 mai 2020</u>	<u>EVOLUTION / DERNIER BUREAU</u>
<u>Prix de revient</u>			
acquisition	638 387,00 €	638 387,00 €	0,00%
réhabilitation	2 020 229,00 €	2 598 241,58 €	28,61%
résidentialisation	459 460,00 €	143 819,17 €	-68,91%
<u>total</u>	<u>3 118 076,00 €</u>	<u>3 380 447,75 €</u>	<u>7,76%</u>

plan de financement

Agglomération	480 000,00 €	480 000,00 €	0,00%
ville	630 000,00 €	630 000,00 €	0,00%
CEE	128 000,00 €	190 845,00 €	32,93%
dégrèvement	242 747,00 €	254 753,00 €	4,71%
Prêts	1 177 869,00 €	1 255 338,00 €	6,17%
fonds propres	459 460,00 €	569 513,00 €	19,32%
<u>total</u>	<u>3 118 076,00 €</u>	<u>3 380 449,00 €</u>	<u>7,76%</u>

Le nouveau prix de revient arrêté à 3 380 448 € TTC représente une hausse du budget de l'opération de 262 373 € TTC, soit 7,8% de hausse par rapport au budget approuvé lors du passage des marchés de travaux.

Cette hausse s'explique par la hausse des coûts des travaux liés notamment à l'extension du programme de travaux évoqués ainsi que les honoraires si afférents et la hausse mécanique des frais liés à l'opération, notamment d'assurance.

Le recours à des fonds propres se fait dans la limite de la subvention accordée par la ville.

La baisse du coût de la résidentialisation est en trompe l'œil. Il s'agit de la ventilation des travaux de réseaux sanitaires sous voirie vers la réhabilitation, notamment pour l'application de TVA dissociées.

Prix de revient et financement actualisés

Le prix de revient ci-dessous présenté, est actualisé à hauteur des coûts aujourd'hui connus et fermes de l'ensemble des interventions présentées ci-dessus.
Le montage financier de l'acquisition reste inchangé.

Acquisition

	En € courants	En %	En €/lgt
Coût d'acquisition	630 000 €	98,69%	13 125 €/lgt
Frais d'acquisition	8 387 €	1,31%	175 €/lgt
Total dépenses	638 387 €	100,00%	13 300 €/lgt
Région Île-de-France	0 €	0,00%	0 €/lgt
Département Seine-Saint-Denis	0 €	0,00%	0 €/lgt
Agglomération Plaine Commune	480 000 €	75,19%	0 €/lgt
Ville de Villetaneuse	0 €	0,00%	0 €/lgt
Autre	0 €	0,00%	0 €/lgt
Total subventions	480 000 €	75,19%	10 000 €/lgt
Emprunt CDC PTP	158 387 €	24,81%	3 300 €/lgt
Autre emprunt	0 €	0,00%	0 €/lgt
Total emprunt	158 387 €	24,81%	3 300 €/lgt
Total fonds propres	0 €	0,00%	0 €/lgt

Réhabilitation

Résidentialisation

	En € courants	En %	En €/lgt		En € courants	En %	En €/lgt
Travaux	2 247 085 €	86,48%	46 814 €/lgt		141 276 €	98,23%	2 943 €/lgt
Honoraires & Divers	351 157 €	13,52%	7 316 €/lgt		2 543 €	1,77%	53 €/lgt
Total dépenses	2 598 242 €	100,00%	54 130 €/lgt		143 819 €	100,00%	2 996 €/lgt
ANRU	0 €	0,00%	0 €/lgt		0 €	0,00%	0 €/lgt
Région Île-de-France	0 €	0,00%	0 €/lgt			0,00%	0 €/lgt
Département Seine-Saint-Denis	0 €	0,00%	0 €/lgt			0,00%	0 €/lgt
Agglomération Plaine Commune	0 €	0,00%	0 €/lgt		0 €	100,00%	0 €/lgt
Ville de Villetaneuse	630 000 €	24,25%	13 125 €/lgt			0,00%	0 €/lgt
Autre	0 €	0,00%	0 €/lgt			0,00%	0 €/lgt
Total subventions	630 000 €	24,25%	13 125 €/lgt		0 €	0,00%	0 €/lgt
Dégrèvement de TFPB (APE)	131 096 €	5,05%	2 731 €/lgt				
Dégrèvement de TFPB (AAH)	123 657 €	4,76%	2 576 €/lgt				
Vente de CEE	190 845 €	7,35%	3 976 €/lgt				
Total autres ressources	445 597 €	17,15%	9 283 €/lgt				
Emprunt CDC PAM	415 950 €	16,01%	8 666 €/lgt		0 €	0,00%	0 €/lgt
Emprunt CDC EcoPrêt	681 000 €	26,21%	14 188 €/lgt				
Emprunt Action Logement		0,00%	0 €/lgt				
Autre emprunt		0,00%	0 €/lgt			0,00%	0 €/lgt
Total emprunt	1 096 950 €	42,22%	22 853 €/lgt		0 €	0,00%	0 €/lgt
Total fonds propres	425 694 €	16,38%	8 869 €/lgt		143 819 €	100,00%	2 996 €/lgt

Les prêts CDC (Eco-prêt et PAM taux fixe) sont contractés sur 25 ans tandis que le prêt PTP (acquisition) est contracté sur 35 ans.

Récapitulatif global

Global (Acquisition/Amélioration)

	En € courants	En %	En €/lgt
Acquisition	638 387 €	18,88%	13 300 €/lgt
Amélioration	2 742 061 €	81,12%	57 126 €/lgt
Total	3 380 448 €	100,00%	70 426 €/lgt
ANRU	0 €	0,00%	0 €/lgt
Région Île-de-France	0 €	0,00%	0 €/lgt
Département Seine-Saint-Denis	0 €	0,00%	0 €/lgt
Agglomération Plaine Commune	40 000 €	1,20%	10 000 €/lgt
Ville de Villetaneuse	630 000 €	18,64%	13 125 €/lgt
Autre	0 €	0,00%	0 €/lgt
Total subventions	1 110 000 €	32,84%	23 125 €/lgt
Dégrèvement de TFPB (APE)	131 096 €	3,88%	2 731 €/lgt
Dégrèvement de TFPB (AAH)	123 657 €	3,66%	2 576 €/lgt
Vente de CEE	190 845 €	5,65%	3 976 €/lgt
Total autres ressources	445 597 €	13,18%	9 283 €/lgt
Emprunts CDC	1 255 338 €	37,14%	26 153 €/lgt
Emprunt Action Logement	0 €	0,00%	0 €/lgt
Autre emprunt	0 €	0,00%	0 €/lgt
Total emprunt	1 255 338 €	37,14%	26 153 €/lgt
Total fonds propres	569 513 €	16,85%	11 865 €/lgt

Impact sur les loyers :

Conformément aux engagements pris dans le dossier de consultation formelle des locataires, la hausse moyenne des loyers est estimée à 6.60 % appliquée deux années de suite après travaux pour les locataires en place.

Les loyers à la relocation sont actualisés au plafond de la convention APL.

Impact de la crise sanitaire

La crise sanitaire a engendré l'arrêt total du chantier à compter du 18 mars 2020. Les bilans financiers ici présentés sont arrêtés avant la prise en compte des impacts financiers de la crise.

La reprise progressive et partielle du chantier surviendra à la mi-mai 2020.

A ce jour, il n'est pas connu précisément les reports de plannings que la crise engendrera.

Planning prévisionnel :

L'opération est en fin de réalisation et devrait être achevée à la rentrée de septembre 2020, toutefois, l'impact de la crise sanitaire peut proroger certains corps d'état, notamment dans les logements.

Mamoudou DIARRA demande si Barbusse est à côté de la Mairie. Il demande pourquoi les extérieurs n'ont pas été faits alors que les locataires le voulaient. Il ya des problématiques avec des personnes qui nourrissent les chats et le cabanon squatté.

Philippe CRETAZ confirme la situation du site et répond que les locataires n'ont pas voulu transformé les espaces extérieurs, on a proposé la réalisation de petits jardins mais les locataires ont souhaité garder la cour commune.

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

Rechapage complet de la toiture des pavillons
Réfection complète du réseau unitaire d'évacuation des pavillons
Dévoiement du réseau d'évacuation d'eau pluviale du bâtiment collectif
Remplacement des regards sur rue
Création d'un accès camion - rue Barbusse
Suppression des planchers en comble (pavillons)
Remplacement des colonnes gaz (bâtiment collectif)

Le prix de revient suivant, actualisé, selon ledit programme de travaux :

ACQUISITION			
	En € courants	En %	En €/lgt
Coût d'acquisition	630 000 €	98,69%	13 125 €
Frais d'acquisition	8 387 €	1,31%	175 €
Total dépenses	638 387 €	100,00%	13 300 €

REHABILITATION & RESIDENTIALISATION			
	En € courants	En %	En €/lgt
Travaux	2 388 361 €	87 %	49 758 €
Honoraires & Divers	353 700 €	13 %	7369 €
Total dépenses	2 742 061 €	100,00%	57 126 €

Le plan de financement actualisé suivant :

FINANCEMENT			
	En € courants	En %	En €/lgt
Acquisition	638 387 €	18,89 %	13 300 €
Amélioration	2 742 061 €	81,11%	57 126 €
Total	3 380 448 €	100,00%	70 426 €
Département Seine-Saint-Denis	0 €	0,00%	0 €
Agglomération Plaine Commune	480 000 €	15,39%	10 000 €
Ville de Villetaneuse	630 000 €	20,20%	13 125 €
Total subventions	1 110 000 €	35,60%	23 125 €
Dégrèvement de TFPB (APE)	131 096 €	3,88%	2 731 €/lgt
Dégrèvement de TFPB (AAH)	123 657 €	3,66%	2 576 €/lgt
Vente de CEE	190 845 €	5,65%	3 976 €/lgt
Total autres ressources	445 597 €	13,18%	9 283 €/lgt
Emprunts CDC	1 255 338 €	37,14%	26 153 €/lgt
Emprunt Action Logement	0 €	0,00%	0 €
Total emprunt	1 255 338 €	37,14%	26 153 €/lgt
Total fonds propres	569 513 €	16,85%	11 865 €/lgt
total recettes	3 380 448 €	100%	70 426 €

♦ **Modification du programme de travaux et actualisation du plan de financement de l'opération de réhabilitation et de résidentialisation - La Source à Epinay sur Seine.**

Contexte

Le bureau du 23 janvier 2013 autorisait le lancement de l'opération de réhabilitation et de résidentialisation des 544 logements de la cité La Source à Epinay-sur-Seine.

Le bureau du 13 juillet 2017 actualisait le périmètre de l'opération réduisant le champ de l'intervention de la réhabilitation de 544 logements à 482 logements. Le bâtiment K est alors sorti du périmètre de la réhabilitation pour être intégré au programme NPNRU qui touche le quartier et vise la démolition de ce bâtiment.

Le budget arrêté pour la réalisation de l'opération requalifiée était de 17 536 494 € TTC pour la réhabilitation et 2 728 122 € TTC pour la résidentialisation.

L'opération a subi plusieurs événements qui ont un impact à la fois sur le déroulement du chantier, le planning d'intervention, et des modifications de programme travaux.

Les postes d'évolutions budgétaires

Les incidences financières sont liées à des facteurs exogènes. La multiplicité des causes engendrent une diversité des effets, mais avec des impacts financiers systématiques pour l'ensemble des acteurs.

- les impacts techniques

ENEDIS, ex-ERDF, a refusé, en cours de chantier et malgré une précédente validation, la modification des halls qui engendre la suppression des armoires de raccordement à rez de chaussée, sans la mise aux normes des colonnes de distribution. L'office préconise le remplacement des colonnes, à défaut, il faudrait procéder à la modification du projet pour créer des locaux afin d'isoler les coffrets à rez de chaussée.

- Les retards de chantier

Causés par plusieurs événements comme l'agression d'un conducteur de travaux, l'agression des maçons et des agents de sécurité, l'accident et le retard d'exécution de certaines entreprises. Cela engendre des décalages dans le temps, notamment pour le lot résidentialisation, des honoraires de prolongation de mission, des annulations et reprises de prestations (concessionnaires) ainsi que des frais d'immobilisation de matériels.

- La sécurisation du site

Du fait des agressions, lettres de menace et intimidations répétées, il a été décidé de recourir à une entreprise de sécurité sur le site, présente en semaine, sur les horaires du chantier.

Le partage des responsabilités

Les coûts engendrés par ces différents événements sont supportés différemment par les différents acteurs du chantier.

Ainsi, les coûts de sécurisation sont supportés par l'office tandis que les coûts d'immobilisation des matériels, de report d'intervention sont supportés par les entreprises.

Les coûts des choix techniques relèvent de la politique de l'office donc de sa responsabilité.

Enfin, les coûts liés aux reports, les honoraires complémentaires, aux arrêts de chantier en raison de l'accident, et supportés par l'office dans un premier temps, feront l'objet de demande d'indemnisation dans le cadre de la procédure judiciaire en cours.

Evolution du prix de revient

Le nouveau prix de revient arrêté à 18 444 423 € TTC pour la réhabilitation et 2 756 548 € TTC représente une hausse du budget de l'opération de 936 356 € TTC, soit 4,42 % de hausse par rapport au budget approuvé lors du dernier bureau portant sur le financement de l'opération.

	<u>BUREAU DU 14/02/17</u>	<u>BUREAU 20 MAI 2020</u>	<u>EVOLUTION / DERNIER BUREAU</u>
<u>Prix de revient</u>			
réhabilitation	17 536 494,00 €	18 444 423,00 €	4,92%
résidentialisation	2 728 122,00 €	2 756 548,00 €	1,03%
<u>total</u>	<u>20 264 616,00 €</u>	<u>21 200 971,00 €</u>	<u>4,42%</u>

plan de financement

Agglomération	1 845 233,00 €	1 845 233,00 €	0,00%
ANRU	1 481 093,00 €	1 481 093,00 €	0,00%
CEE	386 416,00 €	1 249 185,00 €	223,27 %
dégrèvement	0,00 €	0,00 €	0,00%
Prêts CDC	8 003 076,00 €	9 877 461,00 €	23,42 %
Eco Prêts	6 748 000,00 €	6 748 000,00 €	0,00 %
Prêts classique	1 800 798,00 €	0,00 €	-100,00%
fonds propres	0,00 €	0,00 €	0,00%
<u>total</u>	<u>20 264 616,00 €</u>	<u>21 200 972,00 €</u>	<u>4,42%</u>

Prix de revient et financement actualisés

Le prix de revient ci-dessous présenté, est actualisé à hauteur des coûts aujourd'hui connus et fermes de l'ensemble des interventions présentées ci-dessus.

L'évolution du montant des CEE provient de la forte évolution du prix du cumac aujourd'hui négocié sur les plateformes, estimé à 2,80 € à l'origine et aux alentours de 8,75 € aujourd'hui.

	Acquisition	Réhabilitation	Résidentialisation	Démol. bât. F	Démol. bât. K	Total
Coûts	13 306 319 €	18 444 423 €	2 756 548 €	1 894 151 € *	3 513 408 € *	39 914 849 €
Financements	13 306 319 €	18 444 423 €	2 756 548 €	1 894 151 €	3 513 408 €	39 914 849 €
Subventions ANRU	0 €	781 093 €	700 000 €	0 €	2 672 155 €	4 153 248 €
Subventions région	0 €					0 €
Subventions PCA	0 €	1 617 909 €	227 324 €			1 845 233 €
Dégrèvement de TFPB APE						0 €
Dégrèvement de TFPB APM						0 €
Vente de CEE		1 249 185 €				1 249 185 €
Emprunts acquisition	11 906 000 €					11 906 000 €
Emprunts EcoPrêt		6 748 000 €				6 748 000 €
Emprunts PAM taux fixe		8 048 237 €				8 048 237 €
Emprunts PAM classique		0 €	1 829 224 €			1 829 224 €
Valorisation foncière				0 €	901 818 €	901 818 €
Récupération de la TVA				0 €	585 568 €	585 568 €
Fonds propres	1 400 319 €	0 €	0 €	594 151 €	-646 132 €	1 348 337 €
Soulte	0 €			1 300 000 €		1 300 000 €

Les prêt CDC (Eco-prêt et PAM taux fixe) sont contractés sur 25 ans tandis que le prêt PTP (acquisition) est contracté sur 35 ans.

Impact sur les loyers :

L'opération n'entraîne aucune augmentation de loyers après réhabilitation.

Impact de la crise sanitaire

La crise sanitaire a engendré l'arrêt total du chantier à compter du 18 mars 2020. Les bilans financiers ici présentés sont arrêtés avant la prise en compte des impacts financiers de la crise sanitaire.

La reprise progressive et partielle du chantier surviendra à la mi-mai 2020.

A ce jour, il n'est pas connu précisément les reports de plannings que la crise engendrera.

Planning prévisionnel :

L'opération, du fait de son financement ANRU doit être achevée avant la fin d'année 2020. Toutefois, la crise sanitaire aura nécessairement un impact qui impliquera potentiellement le report de ces engagements.

Sans tenir compte des effets de la crise, la fin des travaux dans les logements était prévue pour fin mars.

Les travaux dans les parties communes devaient se terminer pour la fin mai.

Les travaux de façades prévoyaient une fin pour septembre 2020.
La résidentialisation devait s'achever courant décembre 2020.

Mamoudou DIARRA dit que les frais de gardiennage n'apparaissent pas dans le plan de financement.

Philippe CRETAZ répond que cela n'a pas été détaillé mais il pourra le transmettre.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'incidence financière partielle des retards constatés et la prise en charge de la sécurité sur le site.

Le prix de revient, actualisé selon lesdites incidences financières.

	Réhabilitation	Résidentialisation	total par logement	% du P.R.
Travaux	16 125 141 €	2 658 241 €	38 970 €	88,60%
Honoraires	2 319 282 €	98 307 €	5 016 €	11,40%
Total Dépenses	18 444 423 €	2 756 548 €	43 985 €	100,00%

Le plan de financement actualisé suivant :

FINANCEMENT en € TTC				
	Réhabilitation	Résidentialisation	total par logement	% du P.R.
Etat/ANRU	781 093 €	700 000 €	3 073 €	6,99%
Région			0 €	0,00%
Département			0 €	0,00%
Agglomération	1 617 909 €	227 324 €	3 828 €	8,70%
Ville			0 €	0,00%
Dégrèvements TFPB	0 €		0 €	0,00%
Certificats d'économie d'énergie	1 249 185 €		2 592 €	5,89%
Ressources à trouver			0 €	0,00%
Total Ressources externes	3 648 187 €	927 324 €	9 493 €	21,58%
Prêt PAM taux fixe	8 048 237 €		16 697 €	43,50%
Eco- Prêt	6 748 000 €		14 000 €	15,30%
Prêt PAM Classique		1 829 224 €	3 795 €	0,00%
Total Prêts	14 796 237 €	1 829 224 €	34 492 €	58,80%
Fonds Propres	0 €	0 €	0 €	19,62%
Total Fonds Propres	0 €	0 €	0 €	19,62%
Total Recettes	18 444 423 €	2 756 548 €	43 985 €	100,00%

◆ Actualisation du prix de revient et du plan de financement de l'opération de résidentialisation RATEAU à La Courneuve

1. CONTEXTE GENERAL

Cet ensemble immobilier, construit à la fin des années 80 par Jean RENAUDIE et Hugues MARCUCCI, présente une architecture complexe et singulière. Chaque logement possède ses volumes propres avec de nombreux espaces ouverts et des coursives d'accès aux logements extérieurs. A l'arrière des îlots, nous avons des espaces verts communs et des jardins privatifs.

Suite à la réhabilitation des 162 logements locatifs sociaux et ateliers d'artistes du site en 2008 – 2009, ont été engagées les études de l'opération de résidentialisation.

Les 3 îlots composant le site sont à traiter de manière indépendante car ils possèdent chacun leur propre logique d'accès et de circulations ; ainsi les superficies et linéaires à traiter le seront de manière cohérente mais non homogène de manière à respecter le concept architectural.

Rappel des objectifs du programme de travaux :

1. **Délimiter l'espace public / privé** et faciliter la lecture des différents espaces en faisant apparaître les rétrocessions liées au foncier et aux réseaux si nécessaire ;
2. **Rationaliser les différents espaces** et consolider les fonctions résidentielles (entrées / circulations / espaces communs / espaces privatifs) tout en ayant une réflexion sur l'utilisation des différents locaux et parties communes à rez-de-chaussée ;
3. **Mettre en place une lecture simplifiée des bâtiments** et de leurs accès, en créant des points d'entrée & en les marquant (y compris signalétique & éclairage)
4. **Améliorer l'accessibilité** et l'aménagement du cheminement de l'espace publique vers l'espace privé en tenant compte des usages et besoins (notamment accessibilité PMR) ;
5. **Améliorer la sécurité du site** par la mise en place d'un système de contrôle d'accès des pieds de bâtiments.
6. **Requalifier des espaces verts et massifs fleuris** avec intégration de mobilier urbain qualitatif et des mats d'éclairage permettant la reconquête de ces espaces tombés en désuétude et sans usage ;
7. Prise en compte des impératifs de **sécurité incendie** ;
8. **Faciliter les conditions de gestion et d'entretien** des différents espaces en améliorant notamment la collecte des ordures ménagères / encombrants ;
9. **Délimiter les surfaces** restées en souffrance à rez-de-chaussée.

2. EVOLUTION DU PROJET

Cette opération avait été présentée en bureau le 14 décembre 2017 pour actualisation de son prix de revient en lien avec la définition du programme de travaux définitif et l'estimation remise par la maîtrise d'œuvre.

Depuis, cette opération a subi de nombreux aléas, contraintes et modifications entraînant un décalage de planning et une nécessaire réactualisation de son prix de revient :

- Négociations & mise au point avec Plaine Commune sur la rétrocession après travaux ;

- Refus du projet après présentation aux locataires de l'îlot OUEST entraînant la reprise des études ;
- Refus du projet après présentation à l'ayant droit entraînant la reprise des études sur l'îlot Ouest;
- Etudes de la réfection complète de l'étanchéité du parking souterrain de l'îlot Centre (abandonnée) ;
- Mise au point technique sur des éléments de détails du projet avant remise du DCE ;
- 1^{er} appel d'offres infructueux entraînant la reprise du projet pour modifications de prestations en vue de rentrer dans l'enveloppe budgétaire ;
- Liquidation judiciaire d'un membre du groupement de maîtrise d'œuvre ;
- 2^{ème} appel d'offres : marchés de travaux notifiés en Mars 2020.

A/ Evolution du prix de revient

Prix de revient Bureau du 14 décembre 2017 : 2 580 892 € TTC

Nouveau prix de revient : 3 129 978 € TTC

Augmentation du prix de revient : + 549 086 € TTC

Nouveau prix de revient :

COUT D'OPERATION en € TTC			
	Total	par logement	% du P.R.
Travaux	2 671 414	16 490	85,3%
Honoraires	433 364	2 675	13,8%
Frais divers	25 200	156	0,8%
Total Dépenses	3 129 978	19 321	100%

Augmentation de 21 % du prix de revient en lien avec :

a) Coût travaux :

L'estimation en phase APD de la MOE était d'un montant de travaux de 1 985 000 € HT ;

Après notification des marchés de travaux le montant est de 2 356 000 € HT soit une différence de 371 000 € HT en lien avec les raisons suivantes :

- Reprise des études & modifications sur l'îlot Ouest entraînant une augmentation du coût initial
- Remontées des prix entre la réalisation des études en 2017 et 2020, année de la conclusion de l'appel d'offres pour les 4 lots
- Application d'un coefficient de complexité appliqué par les entreprises difficilement anticipable par le bureau d'études économiste.
- Choix d'un montant d'aléa fort estimé à 6, 7 % en lien avec des interventions ponctuelles déjà pressenties (traitement du joint de dilatation du parking sur l'îlot Centre).

b) Coût des honoraires de maîtrise d'œuvre :

- Les honoraires de maîtrise d'œuvre et le coût de l'OPC en lien avec le nouveau montant de travaux a été actualisé;

c) Coût autres

- Intégration d'un poste « accompagnement des locataires » sur le projet + 15000 € HT (ateliers de présentation avant travaux / ateliers spécifiques sur les espaces verts, suivi dans le temps avec le DSU).

B/ Actualisation du plan de financement

FINANCEMENT en € TTC			
	Total	par logement	% du P.R.
Agglomération	312 998	1 932	10,0%
Dégrèv. TFPB	100 000	617	3,2%
Ressources à trou	0	0	0,0%
Total Ressources	412 998	2 549	13%
Prêt CDC	2 716 980	16 771	87%
Total Prêts	2 716 980	16 771	87%
Fonds Propres	0	0	0%
Total Fonds Propri	-	-	0%
Total Recettes	3 129 978	19 321	100%

Subvention Plaine Commune : augmentation en lien avec le taux de subvention de 10 % ;

Dégrèvement TFBP : maintien du niveau de valorisation des travaux en lien avec l'accessibilité (interphonie – nivellement) ;

Prêt CDC optimisé à 2 716 980 € TTC permettant de supprimer l'intégration de fonds propres dans le plan de financement, tout en maintenant une haute capacité d'autofinancement de l'opération à 12 %.

Impact sur les loyers : aucune augmentation des loyers n'a été prévue à l'issue des travaux de résidentialisation.

C/ Actualisation du planning

Notification marché entreprise : Mars 2020

Date prévisionnelle de démarrage travaux : T2 2020

Date prévisionnelle de fin de travaux : T2 2021

François NIVET dit qu'il était prévu de tenir une réunion de présentation du chantier avec les locataires.

Philippe CRETAZ répond qu'il est difficile de tenir une réunion compte-tenu des consignes sanitaires et il ne sait donc pas encore comment et quand faire cette présentation.

François NIVET ajoute que se pose la question de l'accompagnement des locataires sur les espaces verts et le travail d'urbanisme sur les alvéoles et les alvéoles ouvertes. C'est un beau projet.

Mamoudou DIARRA demande s'il n'y a pas d'augmentation de loyer après réhabilitation.

Laurent RUSSIER répond que le montage financier de cette opération ne prévoit pas d'augmentation.

Il annonce par ailleurs l'arrivée du futur directeur de l'agence Nord, Christian Chalon prévue le 13 juillet.

Sébastien LONGIN remercie Eric GAUTHIER d'avoir assuré, en plus de ses fonctions de directeurs de Département, celles de directeur de l'agence Nord.

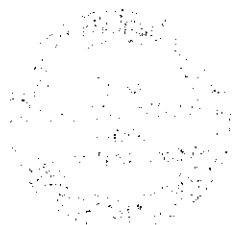
Mamoudou DIARRA demande comment on fait à propos des cahiers de doléances comme à Langevin.

Sébastien LONGIN répond que l'on va regarder. Ce sont de toutes petites choses qu'il reste à régler. Certaines entreprises proposent un cahier par internet mais ce n'est pas la solution à tout. S'il n'y a pas de cahier, d'autres solutions pourront être trouvées et notamment la consignation via les gardiens en les joignant téléphoniquement.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent :

Le prix de revient réajusté ;

COUT D'OPERATION en € TTC			
	Total	par logement	% du P.R.
Travaux	2 671 414	16 490	85,3%
Honoraires	433 364	2 675	13,8%
Frais divers	25 200	156	0,8%
Total Dépenses	3 129 978	19 321	100%



Le plan de financement actualisé (TTC) :

FINANCEMENT en € TTC			
	Total	par logement	% du P.R.
Agglomération	312 998	1 932	10,0%
Dégrèv. TFPB	100 000	617	3,2%
Ressources à trou	0	0	0,0%
Total Ressources	412 998	2 549	13%
Prêt CDC	2 716 980	16 771	87%
Total Prêts	2 716 980	16 771	87%
Fonds Propres	0	0	0%
Total Fonds Propri	-	-	0%
Total Recettes	3 129 978	19 321	100%

Mamoudou DIARRA demande quelle est la fréquence de la dératisation, quand a lieu le passage annuel. Il dit aussi que si les extincteurs doivent être remplacés dans un délai de 48h, ce n'est pas le cas à Cour d'Angle.

Sébastien LONGIN indique que cette réponse avait été apportée lors d'une séance précédente. La réglementation ayant changé, la dératisation ne fait plus l'objet de passages préventifs réguliers, on traite lorsqu'il y a une problématique.

Mamoudou DIARRA dit qu'il n'y a pas eu de traitement depuis février, il faut donc que les nuisibles s'installent pour traiter.

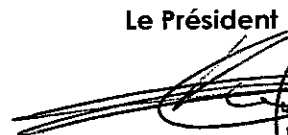
Sébastien LONGIN répond que plusieurs méthodes sont utilisées selon la situation (guillotine, furet...) Si un signalement est fait, une intervention est demandée.

Mamoudou DIARRA dit ne plus se souvenir sur quelle cité mais il existe un problème sur un parking qui débouche sur une rue et dont l'entrée et la sortie arrivent directement sur le trottoir et met en danger les piétons.

Sébastien LONGIN dit qu'il peut s'agir du 104 Péri, si c'est le cas, c'est une situation connue, des aménagements ont été faits, des zébras ont été réalisés pour bien signaler le parking mais c'est un problème de structure sur lequel il sera difficile d'intervenir plus profondément.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne souhaitant demander la parole, le Président lève la séance à 17h14.

Le Président


Laurent RUSSIER

