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

OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT COMMUNAUTAIRE DE PLAINE COMMUNE

BUREAU

Séance du 23 janvier 2020

PROCES-VERBAL

L'An deux mil vingt, le 23 janvier à 9 heures 45 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

Etaient présents sans voix délibérative :
Gilles HENIQUE
François NIVET

Etaient excusés avec voix délibérative :
Thierry DUVERNAY qui a donné pouvoir à Corinne CADAYS-DELHOME
Jaklin PAVILLA qui a donné pouvoir à Laurent RUSSIER

Etaient absents sans voix délibérative :
Christian PERNOT
Stéphane PEU

Participait à la séance :
Sébastien LONGIN, Directeur général

Assistaient à la séance :
Samir AMZIANE, Chargé de mission au Cabinet du Président
Philippe CRETAZ, Directeur du Département Patrimoine et Développement
Jean-François LEONTE, Directeur du Département des Politiques Locatives et Sociales
Edwige LE NET, Chef du Cabinet du Président
Tangi LE ROUX, Directeur du Département Ressources

Secrétaire de Séance :
Marine THOIREY, Secrétaire Générale

Sébastien LONGIN informe qu'un grave accident s'est produit hier. Une famille, locataire de l'office, à Villetaneuse a été victime d'une intoxication au gaz, du fait d'une installation artisanale au gaz qui s'est révélée défaillante. La maman et les trois enfants ont été hospitalisés, selon les termes de la police, en « urgence absolue ». Une enquête a été diligentée par le parquet ; le commissaire informait que des faits similaires s'étaient produits le week-end dernier à Epinay-sur-Seine conduisant une vingtaine de personnes à être hospitalisées. Même si l'on sait qu'il est difficile de toucher tout le monde, une communication sera à nouveau faite dans la prochaine lettre du mois pour rappeler qu'il est interdit et dangereux d'installer dans les logements des installations gaz complémentaires.

Il rappelle les dates à venir et notamment que la réception des partenaires le 30 janvier à 18h30. Ce jour, nous inaugurons un nouvel immeuble à La Courneuve, à 17h en collaboration avec les Maisons de Marianne. L'immeuble est équipé d'espaces collectifs que nous n'avons pas l'habitude de gérer, cela nécessite des ajustements de gestion, et nous rencontrons quelques soucis liés au neuf que nous sommes en train de régler.
Le prochain bureau est le 27 février.

Corinne CADAYS-DELHOME précise qu'en décembre un premier goûter avait été organisé dans cette résidence. Tous les locataires se sont montrés satisfaits et il y avait effectivement quelques petits soucis suite à la livraison, mais rien de grave.
Tout le contingent de l'office sur cette résidence a été mobilisé en faveur des mutations. De nombreuses situations ont donc pu être résolues.

DIRECTION DU LOGEMENT

- **Intégration des Aidants familiaux[1] dans le schéma prioritaire d'attribution de logements de Plaine Commune Habitat**

Corinne CADAYS-DELHOME présente la note.
Au regard des évolutions démographiques sur notre Territoire avec notamment une population de plus en plus vieillissante[2], l'Office Plaine Commune Habitat souhaite favoriser le parcours résidentiel pour les locataires disposant d'un statut d'aidant familial professionnel ou non et d'aidé. En effet, le relogement des familles souhaitant se rapprocher de l'aidé constitue un engagement fort qui acte nos valeurs de solidarité et d'entraide. Plus globalement, cette mesure permet d'une part, d'accompagner nos locataires dans leur parcours de vie et d'autre part, d'anticiper le manque de place dans les résidences Séniors et les EHPAD qui constituent malheureusement un engagement financier important pour les bénéficiaires. C'est une continuité de notre mission de service public du logement que de penser une *alternative* pour accompagner nos ainées.
Ainsi, soutenir par exemple le rapprochement des personnes âgées encore autonomes ayant besoin d'une aide ponctuelle ou en perte d'autonomie est un enjeu sur lequel l'Office souhaite s'engager et s'impliquer pleinement en intégrant le statut de l'aidant dans sa stratégie d'attribution.
L'objectif est de favoriser le rapprochement des aidants familiaux tout en continuant de soutenir le rapprochement entre les aidants professionnels et les aidés.

I. Quelles sont les personnes concernées ?

Une des deux parties, l'aidant ou l'aidé, doit être locataire de l'Office.
Afin d'évaluer une demande de logement qui concerne un aidant ou un aidé, l'Office a besoin d'avoir des critères d'éligibilités au statut prioritaire d'aidant.

Exception
Les publics confrontés au handicap ne sont pas concernés par cette procédure. Une mission habitat spécifique à la direction du logement accompagne déjà les locataires en situation

[1] Annexe 1 : Définition juridique de l'Aidant.
[2] D'ici 2050, le nombre des personnes âgées de plus de 60 ans aura doublé.

de handicap pour leur proposer un logement adapté comme le prévoit le Code la Construction et de l'Habitat. La réglementation en termes d'attribution leur accorde déjà un caractère prioritaire et notre capacité d'accompagnement individualisé des familles permet déjà de prendre en compte finement les éventuels enjeux des personnes mobilisées en soutien.

a. Le statut d'aidant familial

Il est proposé de déterminer ledit statut avec des pièces justificatives à fournir :

- ⇨ *Dans le cas d'un aidant professionnel* :
  - Son contrat d'aidant
- ⇨ *Dans le cas d'un aidant non professionnel* :
  - Le courrier de la personne « aidée » qui demande le rapprochement d'un parent pour l'aider et lutter contre l'isolement
  - Le courrier du médecin de l'aidé
  - Une attestation de l'assistante sociale qui accompagne l'aidé ou l'aidant.

b. Le statut de l'Aidé

L'aidé doit être âgé de 60 ans ou plus. Son statut sera établi à partir de sa demande d'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA) qui détermine le niveau d'autonomie par une classification GIR[3].

II. La mise en œuvre

Les approches doivent nécessairement être différenciées selon la qualification du statut du locataire selon son degré d'autonomie (classification GIR). Deux configurations se présentent :

1. *Les cas relevant des GIR 5 ou 6* [4].

Les demandeurs disposant de l'ensemble des critères préétablis ci-dessus seront reconnus comme disposant d'un critère de priorité parmi ceux déjà existants dans le règlement de la Commission d'Attribution. Ce critère n'emporte pas une priorité absolue mais s'ajoute aux autres critères d'attribution.
Ainsi, la Commission d'Attribution de Logements devra porter une attention particulière pour les situations aidés/aidants qui relèvent des personnes provenant du flux classé en GIR 5 et 6 (GIR 5 : les personnes pouvant avoir besoin d'une aide ponctuelle pour la toilette et les activités domestiques : préparation des repas, ménage... et GIR 6 : les personnes autonomes pour tous les actes importants de la vie courante).

2. *Les « cas lourds »*

Le demandeur locataire dit « cas lourds » (classifiés entre GIR 1 à GIR 4) sera accompagné individuellement par les équipes médico-sociales5, comme notre service d'Action Sociale qui accompagne déjà les publics fragiles avec notamment sa mission Santé-Mentale. Des solutions très personnalisées pourront ainsi être recherchées avec, le cas échéant, une priorité d'attribution renforcée.

Les personnes non référencées GIR seront orientées à l'accueil (physique ou téléphonique) par les chargées d'attributions vers le conseil départemental afin qu'elles puissent faire la

[3] Délai de six mois pour obtenir la notification de la classification GIR du demandeur par le Conseil Département.
[4] Voir Annexe 2 : Tableau classification GIR. Source https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1229
[5] Le Conseil Départemental par exemple.

demande de reconnaissance. Ainsi, cette orientation permettra d'ouvrir des droits pour les locataires éligibles à l'APA mais qui n'en étaient pas bénéficiaires.

Un bilan de mise en œuvre sera établi par la Direction du Logement après un an d'application et sera soumis au Bureau de l'Office avec un avis de la Commission d'Attribution des Logements.

Arrivée de Laurent RUSSIER à 9h55.
La séance est ouverte par Laurent RUSSIER à 09h55 après avoir constaté que le Bureau a bien été convoqué dans les délais légaux et que le quorum est atteint.

Jean François LEONTE précise que cette note a fait l'objet d'une présentation en commission d'attributions de logements et a été validée.

Il est demandé aux membres du Bureau d'acter le dispositif présenté et d'intégrer le statut « d'Aidant familial » tel que défini plus haut dans le règlement de la Commission d'attribution des logements.

Annexe 1
Définition juridique de l'aidant

Article L113-1-3 du Code de l'Action Sociale et des Familles
Créé par LOI n°2015-1776 du 28 décembre 2015 - art. 51
« Est considéré comme proche aidant d'une personne âgée son conjoint, le partenaire avec qui elle a conclu un pacte civil de solidarité ou son concubin, un parent ou un allié, définis comme aidants familiaux, ou une personne résidant avec elle ou entretenant avec elle des liens étroits et stables, qui lui vient en aide, de manière régulière et fréquente, à titre non professionnel, pour accomplir tout ou partie des actes ou des activités de la vie quotidienne. »

Annexe 2
La classification GIR

En fonction de son degré de perte d'autonomie, la personne âgée est classée dans un groupe iso-ressources (Gir).

Il existe 6 Gir.

Seuls les Gir 1 à 4 ouvrent droit à l'Apa.

La personne relevant des Gir 5 ou 6 peut demander une aide-ménagère ou une aide auprès de sa caisse de retraite.

Caractéristiques du demandeur en fonction du Gir auquel il est rattaché	
Gir	**Degrés de dépendance**
Gir 1	- Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales sont gravement altérées et qui nécessite une présence indispensable et continue d'intervenants - Ou personne en fin de vie
Gir 2	- Personne confinée au lit ou au fauteuil, dont les fonctions mentales ne sont pas totalement altérées et dont l'état exige une prise en charge pour la plupart des activités de la vie courante, - Ou personne dont les fonctions mentales sont altérées, mais qui est capable de se déplacer et qui nécessite une surveillance permanente
Gir 3	Personne ayant conservé son autonomie mentale, partiellement son autonomie locomotrice, mais qui a besoin quotidiennement et plusieurs fois par jour d'une aide pour les soins corporels
Gir 4	- Personne n'assumant pas seule ses transferts mais qui, une fois levée, peut se déplacer à l'intérieur de son logement, et qui a besoin d'aides pour la toilette et l'habillage, - Ou personne n'ayant pas de problèmes locomoteurs mais qui doit être aidée pour les soins corporels et les repas
Gir 5	Personne ayant seulement besoin d'une aide ponctuelle pour la toilette, la préparation des repas et le ménage
Gir 6	Personne encore autonome pour les actes essentiels de la vie courante

- **Approbation du procès-verbal du Bureau du 12 décembre 2019**

Après mise aux voix, le procès-verbal du bureau 12 décembre 2019 est approuvé à l'unanimité des présents et représentés.

Mamoudou DIARRA indique que la secrétaire de séance s'est absentée de la salle à 9h55. Il demande comment il est possible de retranscrire ce qu'il se dit. Il demande quand il aura sa réponse sur les extincteurs. Et sur la dernière page, il est mentionné « et des cailloux gênent le passage », le caillou était là et gênait l'accessibilité et empêchait les gens d'utiliser le trottoir correctement. Il demande que cela soit porté au PV.

Laurent RUSSIER répond que cela sera porté au PV. Il indique qu'en cas d'absence de la secrétaire de séance, le travail collectif permet une prise de relais par un autre membre des services. Les informations peuvent donc être pleinement retranscrites.

DEPARTEMENT RESSOURCES
COMMANDE PUBLIQUE

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

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant de l'avenant	Pourcentages de variation	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
4	Marché pour une mission de maitrise d'œuvre relative à l'opération de réhabilitation et de résidentialisation des 578 logements cite la source a Epinay sur seine <u>Montant forfaitaire initial du marché</u> : 658 802,50 € HT **<u>Titulaire :</u>** Groupement solidaire composé de la société F. DAUNE Architecture-Urbanisme (mandataire), de la société Atelier PHUSIS Paysagiste, du cabinet Joël LOT, et de BECHT Ingénierie	Révision globale à la hausse de 67 827,65 € HT	1) De prendre en compte le transfert à la société F. DAUNE Architecture-Urbanisme, mandataire du groupement solidaire des missions et des honoraires restant dues à l'Atelier PHUSIS, suite au dépôt de bilan de l'Atelier PHUSIS paysagiste et membre du groupement, 2) De prendre en compte la prolongation de la mission la mission de direction de l'exécution du ou des contrats de travaux (DET) confiée à la maitrise d'œuvre (architecte et économiste) jusqu'au 31 mars 2020, 3) de prendre en compte les incidences financières s'y afférents	+60 000 € HT,	*A : 8,26 % *B : 19,40 %	786 630,15 € HT	CAO du 18/12/2019 Avis favorable

***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°4 au marché de maitrise d'œuvre relative à l'opération de réhabilitation et de résidentialisation des 578 logements cité la source à Saint-Denis. Titulaire : Groupement solidaire composé de :**
  - la société F. DAUNE Architecture Urbanisme (mandataire),
  - la société Atelier PHUSIS Paysagiste,
  - du cabinet Joël LOT, et de BECHT Ingénierie

Mamoudou DIARRA demande, si les arbres plantés sont des arbres plantés sur Plaine Commune Habitat ou sur l'espace public.

Philippe CRETAZ répond que le marché concerne les espaces de Plaine Commune Habitat dans le cadre du chantier de réhabilitation.

Mamoudou DIARRA demande si l'entretien est prévu.

Philippe CRETAZ répond qu'il faudra prévoir un marché spécifique pour la coupe, la taille, ...

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur Général approuvent l'avenant n°4. Le présent avenant induit une plus-value globale de 60 000 € HT décomposé comme suit :SARL DAUNE (Architecture et urbanisme): 40000 € HT soit 66.67% CABINET JOEL LOT (maîtrise d'œuvre, économie, pilotage): 20000 € HT soit 33.33 %. Il représente une augmentation de 8,26% du montant forfaitaire global du marché, tel que résultant de l'intervention des trois précédents avenants. Les avenants 1, 2, 3 et 4, ont augmenté le montant forfaitaire initial du marché de 127 827,65 € HT, soit une plus-value de 19,40 %.Cela a porté le nouveau montant forfaitaire global du marché à 786 630,15 € HT.
Valeur de prix : Février 2014, ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

- **Actualisation du Règlement Intérieur Relatif Aux Procédures Adaptées De Plaine Commune Habitat**

Le projet de Règlement intérieur soumis à l'approbation du Bureau fixe, dans le respect des grands principes de la commande publique (liberté d'accès à la commande, d'égalité de traitement des candidats et de transparence des procédures), les conditions de passation des marchés de PCH en deçà de certains seuils.

Ces seuils ont été fixés à **214 000 euros HT** (exclu) pour les marchés de fournitures et de services et **5 350 000 euros HT** (exclu) pour les marchés de travaux à compter du 1er janvier 2020.

On parle de marchés passés sous procédures adaptées.

Le règlement intérieur s'appuie sur une définition préalable des besoins, le respect des obligations de publicité et le choix de l'offre économiquement la plus avantageuse.
Il fixe, après avoir rappelé les principes généraux qui s'imposent aux acheteurs publics, un certain nombre de règles qui permettent d'assurer une cohésion de la politique d'achat.
Il est décliné autour des points suivants :

- Le lancement de la procédure
- La transmission du dossier de consultation
- Les délais de remise des offres
- L'ouverture des plis
- La négociation éventuelle
- Le choix de l'offre économiquement la plus avantageuse
- Signature du marché
- Information du bureau

L'ensemble de ces éléments permet ainsi d'assurer une mise en concurrence effective.
Il est proposé au Bureau d'approuver ce nouveau règlement intérieur.

Seuils des MAPA	Ce que disent les textes	Modalités de mise en concurrence	Délais de publicité	Pièces du Marché	Traitement des candidatures et des offres	Validation du choix du titulaire	Organes délibératifs	Signature
MAPA 0 fournitures (F), services (S) et travaux (T) De 0,01 € HT à 5 000 € HT (exclu)	Marchés passés sans publicité ni mise en concurrence préalables (art. R2122-8 et R2123-4 CCP) - l'acheteur n'est soumis à aucune obligation particulière cependant il *"veille à choisir une offre pertinente, à faire une bonne utilisation des deniers publics et à ne pas contracter systématiquement avec un même opérateur économique lorsqu'il existe une pluralité d'offres susceptibles de répondre au besoin"*	Marché de gré à gré		Devis ou contrat écrit	Analyse des offres par le service gestionnaire	Chef de Service Transmission au Pôle CP (commande publique) : fiche de codification + devis retenu + RIB titulaire + numéro SIRET ou SIREN		Signature du devis accepté par le Chef de Service
MAPA 1 F,S et T De 5 000 € HT à 40 000 € HT (exclu)		Principe: Demande de 2 devis minimum Délai de réponse de 3 jours minimum Exception : Marché de gré à gré, après accord du Directeur de Département ou du Directeur Général, en cas d'urgence notamment.				Chef de Service ou Directeur de Division Transmission au Pôle CP (commande publique) : fiche de codification + devis retenu + RIB titulaire + numéro SIRET ou SIREN		Signature du marché par le Chef de Service, le Directe de Division ou le Directeur de Département en fonctio du montant de la délégatio de signature de chacun
MAPA 2 F,S et T De 40 000 € HT à 100 000 € HT (exclu)	Les acheteurs autres que l'Etat, les CT et leurs EP, - les OPH pour ce qui nous concerne, *"choisissent librement les modalités de publicité adaptées en fonction des caractéristiques du marché, notamment le montant et la nature des travaux, des fournitures ou des services en cause."* (art.R2131-13 CCP) **Publicité obligatoire**	Publicité obligatoire + Cahier des charges A publier sur la plateforme de dématérialisation MAXIMILIEN et/ou sur le site Internet de PCH (voire sur le site Internet de Batiplaine)	10 jours minimum ou plus selon la complexité du dossier	Dossier de consultation simplifié des entreprises *Qui : service gestionnaire (modèles disponibles, réalisés par le pole CP)*	Rapport d'Analyse des offres par le service gestionnaire	Directeur de Département Transmission au Pôle CP : fiche de codification + documents administratifs du titulaire + pièces du marché + procédure + RIB titulaire + numéro SIRET ou SIREN		Signature du marché par l Directeur de Département ou le Directeur Général en fonction du montant de la délégation de signature
MAPA 3 F,S De 100 000 € HT à 214 000 € HT (exclu) T De 100 000 € HT à 5 350 000 € HT (exclu)		Avis d'Appel Public à la Concurrence à publier dans un journal d'annonces légales (BOAMP ou autre) + sur la plateforme de dématérialisation MAXIMILIEN et/ou sur le site Internet de PCH (voire sur le site Internet de Batiplaine)	15 jours minimum ou plus selon la complexité du dossier	Dossier de consultation des entreprises (RC, AE, CCAP/CCTP ou CCP) *Qui :* *pièces techniques = service gestionnaire* *pièces administratives = pole CP*	Analyse des candidatures par le pole CP Rapport d'analyse des offres par le service gestionnaire, Rapport contrôlé et validé par le pole CP	Commission des Procédures Adaptées pour avis sur le classement des offres et le choix de l'attributaire Choix du titulaire par le représentant du pouvoir adjudicateur, le Directeur Général	Avis de la Commission des Procédures Adaptées (CPA)	Signature du marché par Directeur Général Contrôle de légalité pour l MAPA 3 Travaux de plus d 214 000 euros HT

[redacted]							Avis de la Commission d'Appel d'Offres (CAO) Passage au Bureau pour autorisation de signature	Signature du marché par le Directeur Général Envoi au contrôle de légalité

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur Général approuvent le nouveau règlement intérieur de l'OPH relatif à la procédure adaptée et autorisent le pouvoir adjudicateur représenté par le directeur général, à appliquer ce nouveau règlement intérieur.

POLE JURIDIQUE

- **Autorisation donnée au Directeur Général de l'office Plaine Commune Habitat d'ester en justice et de confier la défense des intérêts de l'OPH à Maître Perfettini, dans le cadre du contentieux l'opposant aux sociétés intervenues au titre de l'opération de construction « Barbacane – Porte de Paris »**

Les faits

L'OPH PLAINE COMMUNE HABITAT a entrepris, en qualité de maître d'ouvrage, la réalisation d'une résidence dénommée « BARBACANE - PORTES DE PARIS » située 3 rue de la Barbacane et 4 rue Gabriel Péri à Saint-Denis (93200).
Sont notamment intervenus à l'acte de construire :

- le cabinet ATELIER DU PONT – ARCHITECTES ASSOCIES, en qualité de maître d'œuvre avec une mission complète, assuré auprès de la MAF, selon le marché du 6 décembre 2007 ;
- la société DEMOUY SAS, en qualité d'entreprise générale, assurée auprès de la SMABTP, selon le marché du 18 février 2011 ;
- les sociétés MENUISERIE ALUMINIUM ET PLASTIQUE et FJR, sous-traitantes de DEMOUY SAS, également assurées auprès de la SMABTP, aujourd'hui liquidées.
- Pour cette opération, une police « dommages-ouvrage » a été souscrite auprès d'ELITE INSURANCE COMPANY LIMITED qui appartenait à un groupement composé des sociétés SARRE & MOSELLE et EISL, selon l'acte d'engagement du 29 mars 2012.
- le contrôle technique de l'opération a été confié à SOCOTEC.

Les travaux ont été réceptionnés, le 6 mars 2013, sans réserve en lien avec les désordres Actuellement allégués.

En août 2014, l'OPH PLAINE COMMUNE HABITAT a adressé une première déclaration de sinistre à l'assureur « dommages-ouvrage » afin de lui signaler la survenance d'infiltrations notamment dans les logements des époux BENCHEIK (B202), de Madame LONCLE (A302) et des époux MEGHERBI (B102).

Sur les recommandations de l'expert, des travaux de reprise ont été réalisés. En dépit de la réalisation de ces travaux, les infiltrations sont réapparues dans les logements des époux BENCHEIK (B202) et MEGHERBI (B102) dès le mois de septembre 2015.

Par ailleurs, en décembre 2015, l'OPH PLAINE COMMUNE HABITAT a déclaré deux nouvelles infiltrations dans les logements occupés par les époux DUCOIN (B503) et TOURE (B403) ; il s'agit d'infiltrations identiques à celles ayant déjà été traitées.

Dans le cadre de l'expertise amiable confiée au cabinet SARETEC, ce dernier a admis que les désordres déclarés étaient identiques à ceux précédemment traités et a donc conclu à l'inefficacité des mesures prises.

L'expert et l'assureur ne semblent pas être en capacité de déterminer l'origine précise de ces sinistres et la solution pérenne pour y remédier malgré leurs diverses décisions de garantie.
5 Or, il semble que ces problématiques d'infiltration se soient généralisées et qu'elles trouvent leur origine dans la conception et la construction même de l'immeuble,

Au vu de l'urgence, de la gravité des infiltrations ainsi que de la nécessité d'en trouver les causes et de déterminer les mesures palliatives propres à éviter le renouvellement de tels désordres à chaque épisode pluvieux, il convient de saisir le juge administratif afin d'obtenir des mesures d'expertise judiciaire.

La procédure

Par une délibération en date du 15 Novembre 2018, les membres du présent Bureau ont autorisé le Directeur Général à introduire une action devant le juge administratif afin qu'une expertise ait lieu pour les infiltrations de la Résidence « BARBACANE - PORTES DE PARIS », et plus particulièrement dans les appartements B102, B202, B403, B503 et A302, et pour toutes les conséquences de ces désordres.

Une action a ainsi été introduite dès le 21 Novembre 2018, un expert judiciaire, M. Meder a été nommé par une ordonnance en date du 21 Mars 2019.
Lors des différentes réunions d'expertise qui se sont déroulées en 2019, il a été constaté que les désordres affectaient d'autres logements, les suivants : A202, B101, B201, B203 et B402.

Selon ordonnance du 3 juillet 2019, la mission de l'expert a été étendue à ces autres appartements sinistrés par les infiltrations, au caractère généralisé ou non desdits désordres, aux infiltrations d'eau affectant le hall d'entrée de l'immeuble ainsi qu'aux écoulements d'eau en façade de la résidence.

Les opérations confiées à Monsieur Laurent MEDER étant toujours en cours puisque ce dernier n'a pas encore déposé son rapport définitif, il nous apparaît dès lors nécessaire d'introduire une requête au fond afin d'interrompre les délais de prescription dans l'attente du dépôt de ce rapport d'expertise définitif.

Dans le cadre de cette nouvelle requête, l'Office sollicitera la condamnation des sociétés requises (toutes les sociétés intervenues dans le cadre de cette opération de construction : l'entreprise DEMOUY, le maître d'œuvre Atelier du Pont, SOCOTEC, BETOM INGENIERIE, les assureurs de ces sociétés ainsi que l'assureur DO à savoir la SMABPT) à l'indemniser de l'ensemble de ses préjudices notamment du coût des travaux nécessaires pour mettre un terme définitif aux désordres affectant la résidence.

L'autorisation d'ester en justice du Directeur Général dans le cadre de la présente affaire, doit donc voir son périmètre étendu afin d'y inclure toutes les actions judiciaires nécessaires à la résolution de la problématique rencontrée.

La représentation et la défense des intérêts de l'office restent assurées par Maître Perfettini, Avocat au Barreau de Paris, 57 rue des Mathurins - 75008 PARIS.

L'objet du présent rapport et du présent passage au Bureau est donc pour l'office de donner mandat à son Directeur Général pour le représenter en justice dans le cadre de cette affaire et d'entreprendre tous les actes nécessaires pour défendre ses intérêts.

Mamoudou DIARRA demande si la situation des locataires est réglée en partie ou pas.

Sébastien LONGIN répond que, malgré nos efforts, la situation de certains locataires reste très compliquée. C'est la raison pour laquelle il convient de saisir la justice.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur Général autorisent le Directeur Général à ester en justice et lui délègue l'ensemble des compétences pour représenter l'Office Plaine Commune Habitat en justice dans cette affaire et désignent Maître Stéphane PERFETTINI, Avocat au Barreau de Paris, 57 rue des Mathurins - 75008 PARIS, pour assurer la représentation de l'Office Plaine Commune Habitat en justice dans le cadre du contentieux visé en objet, l'opposant aux sociétés intervenues au titre de l'opération de construction « Barbacane – Porte de Paris ».

DEPARTEMENT DES POLITIQUES LOCATIVES ET SOCIALES
AGENCE COMMERCES

- **Résidence GALLIENI 105.107 bd Jean MERMOZ à PIERREFITTE-SUR-SEINE : Cession d'un local à usage professionnel ou commercial à la SCI MATHIAS en vue de l'extension d'un centre médical et paramédical**

L'Office Public était propriétaire d'un ensemble à usage professionnel de 1000 m² environ situé au RDC de la Résidence GALLIENI, à PIERREFITTE-SUR-SEINE avec façade sur le Boulevard Jean MERMOZ.

La commercialisation de cet espace fait l'objet d'un partenariat fort avec la Municipalité de PIERREFITTE-SUR-SEINE, qui souhaite favoriser l'implantation d'un pôle santé pluridisciplinaires.

Cette volonté est motivée par une démographie médicale très faible privant les habitants de PIERREFITTE-SUR-SEINE d'une offre de soins de proximité.

La Municipalité a déjà mené des actions permettant l'ouverture d'une Maison de santé de proximité, au RDC de GALLIENI. Néanmoins, cet équipement reste insuffisant et doit être complété par d'autres disciplines médicales.

L'office a déjà cédé en 2017 une première partie des locaux au profit d'un chirurgien-dentiste monsieur VINHAS dans lesquels il exploite un centre dentaire.

Fin 2018, monsieur VINHAS a proposé un nouveau projet consistant à créer sur le site un centre médical et paramédical (espace infirmier(es), cabinet de kinésithérapie, une surface dédiée à de la parapharmacie, opticien et audioprothésiste etc.) permettant une offre de soin pour les pierrefittois, et a sollicité l'Office pour acquérir la deuxième partie des locaux à usage professionnels restés vacants.

La Municipalité, qui a inscrit ce projet dans le contrat local de santé, a demandé à l'office d'examiner favorablement cette demande d'acquisition, selon des modalités financières proches de l'évaluation de France Domaine.

Sous réserve de l'avis des membres du Bureau, il a été émis un avis favorable à la vente desdits locaux afin de parfaire le pôle de santé polyvalent.

Lesdits locaux sont constitués d'un volume n ° 7 à usage professionnel d'une surface de 760 m² et d'un volume 4 constitué d'une bande de stationnement bordant les locaux.

Le prix a été fixé au tarif de 1000 € HT/m² (prix établi par France Domaine lors de la première évaluation)qui était le prix de la première cession en 2017 sachant que l'avis actualisé de France Domaine d'avril 2019 fixe un prix de 1 400 €/m². Ce nouveau prix a été fixé en fin de procédure et ne pouvait remettre en cause les accords préétablis.
Il est donc proposé de ne pas suivre l'avis de France Domaine afin de pouvoir céder ce bien en vue de lutter contre la désertification médicale et permettre aux habitants de PIERREFITTE-SUR-SEINE de bénéficier d'une offre de soins complète.

L'office ayant déjà procédé à une vente, le dispositif de copropriété est déjà créé sous la forme d'une ASL.

Il est demandé aux membres du bureau de se prononcer sur :

- La validation du projet de cession desdits locaux à usage professionnel de 760 m² ainsi que la bande de stationnement adjacente, au profit de la SCI MATHIAS représentée par monsieur Lino ROCHAS VINHAS son gérant.

- La validation du prix de cession à 1000 € HT / m²

- L'autorisation à donner au Directeur Général de signer la vente et tous les actes s'y rapportant

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur Général autorisent le Directeur Général autorisent la cession desdits locaux à usage commercial constituant le volume n°7 de l'EDDV ainsi que la bande attenante à usage de stationnement constituant le volume n°4 de l'EDDV, situés à Pierrefitte-Sur-Seine, 105-107 boulevard Jean Mermoz au profit de la SCI MATHIAS ou toute autre société s'y substituant, représentée par monsieur Lino ROCHAS VINHAS son gérant, au prix de 1 000 € HT/m² soit un montant de 760 000 € HT et autorisent le Directeur Général de signer l'acte authentique de vente et tous actes correspondants et toutes pièces s'y rapportant.

Laurent RUSSIER informe que l'Office vient d'être informé que la maman et les enfants, victimes d'une intoxication au gaz à Villetaneuse, sont sortis d'affaire.

Mamoudou DIARRA dit, concernant la cité Picasso, avoir été interpellé ce matin car le trottoir est encombré d'encombrants.

Sébastien LONGIN répond qu'il s'agit d'une situation bien connue, due notamment au stationnement sauvage, allée Guernica. Monsieur DIARRA en a d'ailleurs échangé récemment avec les équipes de proximité. Nous étudions différentes hypothèses dont la résidentialisation de la voie. Il faudra pour cela bien vérifier les situations cadastrales. Ce sera un projet à porter sur plusieurs mois et nécessitera de toute façon, une fois la faisabilité confirmée, d'organiser une concertation avec les locataires.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne souhaitant demander la parole, le Président lève la séance à 10H20.

Laurent RUSSIER

Président