

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

**PROCES-VERBAL
CONSEIL D'ADMINISTRATION
08 Septembre 2020**

L'An deux mille-vingt, le huit septembre, à 18h00 précises,

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

Monsieur Michel LANGLOIS qui a présidé la séance jusqu'à l'élection de Monsieur Adrien DELACROIX président du conseil d'administration de l'OPH Communautaire,

Etaient présents : Mouloud BEZOUH, Katy BONTINCK, Hervé BORIE, Jean-Marc BOURQUIN, Corinne CADAYS-DELHOME, Adrien DELACROIX, Mamoudou DIARRA, Oriane FILHOL, Nadia GIUNTA, Paulette GODIMUS, Daniel GOLDBERG, Massiva KACET, Zora KHITMANE, Michel LANGLOIS, Stéphane LAURENCEAU, Philippe LENGREND, Maurice MENDES DA COSTA, Claude MOREAU, Christian PERNOT, Camille PICARD, Laurent RUSSIER, Azzedine TAIBI, Christian TRIGORY, Nathalie VORALEK, Tarik ZAHIDI

Etaient absents excusés :

Mohamed GNABALY
Stéphane PEU qui a donné pouvoir à Laurent RUSSIER

Participaient à la séance :

Sébastien LONGIN, Directeur Général
Hassen OUBAHMAN, représentant du Comité Social et Economique
Anne COSTE DE CHAMPERON, Commissaire du gouvernement

Assistaient à la séance :

Philippe CRETAZ, Directeur du Département Patrimoine et Développement
Tangji LE ROUX, Directeur du Département Ressources
Jean-François LEONTE, Directeur du Département Politiques Sociales et Juridiques
Eric GAUTHIER, Directeur du Département des agences

Secrétaire de Séance :

Marine THOIREY, Secrétaire Générale

La séance est ouverte par Michel LANGLOIS, Doyen de la séance, à 18h05 après avoir constaté que le Conseil d'Administration a bien été convoqué dans les délais légaux et que le quorum est atteint.

Monsieur LANGLOIS rappelle avoir rejoint le Conseil d'administration de Plaine Commune Habitat il y a 16 ans à la demande Stéphane PEU. Il rappelle que le Conseil d'administration est fixé à 27 membres avec voix délibérative selon l'effectif fixé par le Conseil de territoire, et deux membres avec voix consultative, le Commissaire du gouvernement, Mme la sous-préfète, et le représentant du Conseil Social et Economique.

Il propose de passer au premier rapport.

Mamoudou DIARRA demande à ce qu'un tour de table soit effectué pour que chaque administrateur se présente.

Les administrateurs, un à un, se présentent.

□ COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le décret n°2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des Offices Publics de l'Habitat organise le fonctionnement du Conseil d'Administration des offices.

En application de l'article R421-4 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Conseil de territoire a délibéré sur la composition du Conseil d'Administration de l'Office.

Aussi, le conseil de territoire a délibéré dans sa séance du 16 juillet 2020, a fixé l'effectif du Conseil d'administration à 27 membres et a procédé à une nouvelle désignation de ses représentants au sein du Conseil d'administration de Plaine Commune Habitat.

En application de cette délibération, la composition du Conseil d'administration de l'office est donc la suivante :

- ♦ Représentants de l'établissement public territorial au sein de Plaine Commune Habitat
 - Siégeant au conseil de territoire :
 - **Adrien Delacroix**
 - **Katy Bontink**
 - **Hervé Borie**
 - **Corinne Cadays-Delhomme**
 - **Laurent Russier**
 - **Oriane Fihol**
 - En qualité de personnalités qualifiées :
 - **Camille Picard,**
 - **Massiva Kacet**
 - **Christiane Pernot**
 - **Azzedine Taïbi**
 - **Daniel Goldberg**
 - **Nathalie Voralek**
 - **Tarik Zahidi**
 - **Stéphane Peu**
 - **Mohamed Gnabaly**
 - Deux associations dont l'objet est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées :
 - **ALJM : Stéphane Laurenceau**
 - **Insertia : Mouloud Bezzouh**
- ♦ Un membre désigné par la CAF : **Zora KHITMANE**
- ♦ Un membre désigné par l'UDAF : **Maurice MENDES DA COSTA**
- ♦ Un membre désigné par les associés de collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction : **Philippe LENGRAND**
- ♦ Deux membres désignés par les organisations syndicales de salariés les plus

représentatives dans le département du siège de l'office :

- Pour la CGT : **Nadia GIUNTA**
- Pour la CFDT : **Michel LANGLOIS**

♦ 5 représentants des locataires élus :

- VMPC : **Christian TRIGORY**
Mamoudou DIARRA
Paulette GODIMUS

• CNL : **Claude MOREAU**

• Droit au Logement : **Jean-Marc BOURQUIN**

En outre, siègent avec voix consultative au Conseil d'Administration :

- le Directeur Général
- Le commissaire du Gouvernement représentant le Préfet
- Le représentant du Comité d'Entreprise

Le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'office, et notamment :

- 1) Décide de la politique générale de l'office
- 2) Adopte le règlement intérieur de l'office
- 3) Vote le budget, approuve les comptes, se prononce sur l'affectation du résultat. Il donne quitus au directeur général
- 4) Décide des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation
- 5) Arrêt les orientations en matière de politique des loyers et d'évolution du patrimoine
- 6) Décide des actes de disposition
- 7) Autorise les emprunts et décide des orientations générales en matière de placement de fonds appartenant à l'office, des opérations utiles à la gestion de la dette et des opérations de gestion de la trésorerie.
- 8) Autorise les souscriptions, acquisitions ou cessions de parts sociales ou d'actions
- 9) Autorise les transactions
- 10) Nomme le directeur général et autorise le président du conseil d'administration à signer le contrat et ses avenants entre l'office et le directeur général. Il met fin aux fonctions du directeur général sur proposition du président.
- 11) Autorise, selon le cas, le président ou le directeur général à ester en justice. Toutefois, en cas d'urgence, ou lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement d'une créance, le directeur général peut tenter une action en justice sans cette autorisation.

Dans les conditions strictes précisées par l'article R.421-16 dernier alinéa, le conseil d'administration peut déléguer des compétences au bureau

Vous voudrez bien prendre acte de la composition du Conseil d'Administration qui donnera lieu à délibération transmise au représentant de l'Etat.

Les membres du conseil d'administration, actent que l'effectif du Conseil d'Administration a été fixé par le conseil de territoire de Plaine Commune à 27 membres avec voix délibérative.

Actent la composition suivante du Conseil d'Administration de l'OPH Communautaire de Plaine Commune:

☐ 6 conseillers territoriaux :

- ♦ **Adrien Delacroix**
- ♦ **Katy Bontink**
- ♦ **Hervé Borie**
- ♦ **Corinne Cadays-Delhomme**
- ♦ **Laurent Russier**
- ♦ **Oriane Filhol**

☐ 9 personnalités qualifiées :

- ♦ Camille Picard,
- ♦ Massiva Kacet
- ♦ Chiristian Pernot
- ♦ Azzedine Taïbi
- ♦ Daniel Goldberg
- ♦ Nathalie Voralek
- ♦ Tarik Zahidi
- ♦ Stéphane Peu
- ♦ Mohamed Gnabaly

- ☐ 2 membres représentant des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées :

- ♦ ALJM : Stéphane Laurenceau
- ♦ Insertia : Mouloud Bezzouh

☐ 5 représentants des Locataires

- ♦ VMPC : Christian TRIGORY
Mamoudou DIARRA
Paulette GODIMUS
- ♦ CNL : Claude MOREAU
- ♦ Droit au Logement : Jean-Marc BOURQUIN

☐ 1 Représentant de la Caisse d'Allocations Familiales

- ♦ Zora KHITMANE

☐ 1 Représentant de l'UDAF

- ♦ Maurice MENDES DA COSTA

- ☐ 1 Représentant désigné par les associés des collecteurs 1% Logement dans le département du siège de l'OPH

- ♦ Philippe LENGRAND

- ☐ 2 Représentants des Organisations Syndicales de Salariés les plus représentatives dans le département du siège de l'OPH

- CGT : Nadia GIUNTA
- CFDT : Michel LANGLOIS

En outre, siègent avec voix consultative au Conseil d'Administration :

- le Directeur Général
- Le commissaire du Gouvernement représentant le Préfet
- Le représentant du Comité Social et Economique

18h19 : arrivée de Daniel GOLDBERG

□ ELECTION DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

La tenue du Conseil d'Administration d'installation de l'Office Public Plaine Commune Habitat a pour finalité d'élire ou de désigner nommément le Président, le Vice-Président et de constituer les commissions légales.

A ce titre, il convient de procéder à l'élection du Président du Conseil d'Administration dans les conditions prévues aux articles L421-11 et R-421-11 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le Président du Conseil d'Administration doit nécessairement être choisi parmi les représentants désignés par l'établissement public de coopération intercommunale de rattachement, et siégeant au sein du Conseil de territoire.

Les membres du Conseil territorial désignés pour siéger au sein du Conseil d'Administration sont :

- **Adrien Delacroix**
- **Katy Bontinck**
- **Hervé Borle**
- **Corinne Cadays-Delhomme**
- **Laurent Russier**
- **Oriane Filhol**

L'élection du Président se déroule à la majorité absolue des membres en fonction ayant voix délibérative.

La majorité absolue est d'au moins quatorze voix. L'élection n'est valable que si le quorum est atteint, c'est-à-dire si les 2/3 au moins des membres du Conseil d'Administration participent à la séance ou sont représentés, soit dix-huit membres.

Il vous est demandé de :

- Procéder à l'élection du Président du Conseil d'Administration à la majorité absolue des membres composant le Conseil d'Administration avec voix délibérative, après avoir enregistré les candidatures parmi les membres susvisés.
- Autoriser le Président à représenter l'Office en justice pour les contentieux dans lesquels les administrateurs ou le directeur général sont mis en cause à titre personnel dans le cadre de leurs fonctions en application de l'article R.421-17 du CCH et le Directeur général à représenter l'Office en justice dans tous les autres cas.

Michel LANGLOIS appelle à candidature. La candidature d'Adrien DELACROIX est enregistrée.

Michel LANGLOIS demande si un administrateur souhaite voter à bulletin secret. A défaut, la candidature de Monsieur Adrien DELACROIX est soumise au vote, à main levée, et à la majorité absolue.

Jean-Marc BOURQUIN ne prend pas part au vote.

18h20 : arrivée de M. OUBAHMAN.

Les membres du conseil d'administration, à l'unanimité des présents et représentés, procèdent à l'élection du président du conseil d'administration à la majorité absolue des membres en fonction. La candidature de *Monsieur Adrien DELACROIX* est enregistrée.

Adrien DELACROIX, ayant obtenu l'unanimité des voix, est proclamé élu, Président du Conseil d'Administration de l'OPH Communautaire de Plaine Commune dénommé **Plaine Commune Habitat**.

Michel LANGLOIS cède la présidence de séance à Adrien DELACROIX qui prend la parole.

Adrien DELACROIX remercie de la confiance qui lui est accordée. Il souhaite être un président actif pour le développement du logement social et de l'organisme. Nous avons besoin d'un organisme fort sur le territoire, étant confrontés à une crise du logement majeure et à un déséquilibre entre l'offre et la demande de logement, à un coût accessible. Le mal-logement est un fléau sur notre territoire que vivent au quotidien les habitants. A ce titre, Nous avons une responsabilité particulière en tant que territoire et en tant qu' élu mais encore plus en tant qu' administrateur d' un organisme HLM. Plaine Commune Habitat est un opérateur incontesté sur le territoire pour le développement de nos villes. A ce titre, il salue le travail mené par ses prédécesseurs, Stéphane Peu et Laurent Russier. Le pari d'origine de l'office consistant à rassembler différents offices municipaux et de SEM autour d'un projet commun n'était pas si évident. Nous constatons aujourd'hui que le pari a été réussi, et ceux qui ont fait d'autres choix sont confrontés à des difficultés ou des impasses. C'est une boussole qui va nous guider. Nous sommes sur un territoire aux besoins énormes. Nous traversons une crise sanitaire qui d'ores et déjà est une crise sociale et économique et les prévisions laissent présager des difficultés à venir ; le rôle qui est le nôtre est d'accompagner le territoire, les populations et d'être au service de nos locataires

Je tenais à saluer l'engagement au quotidien des agents, car, y compris dans la période que j'ai évoquée, ils ont été déterminants pour maintenir des activités, même si tout n'a pas été parfait comme dans les organisations. Je ne pense pas que les élus aient eu beaucoup de plaintes issues de la gestion du patrimoine sur notre territoire ; les agents ont permis d'assurer les missions essentielles auprès des locataires, ce qui démontre le sens de leur engagement auprès des locataires.

Toutefois, l'avenir reste incertain ; les comptes 2019 seront présentés lors du prochain conseil d'administration, puis nous aurons à discuter des orientations budgétaires et enfin de voter le budget d'ici la fin de l'année.

Le logement social a été largement impacté par les réformes et lois de finances des années précédentes, notamment la baisse des APL compensées par des baisses de loyers et la hausse de la TVA. Cela a eu des conséquences négatives sur les finances de l'office, qui restent saines, et il s'en félicite, mais cela nécessitera de prendre des mesures pour assurer la pérennité de l'office et réussir le plan stratégique de patrimoine.

A propos des orientations de l'office dans les années à venir en s'appuyant sur les forces de l'office, sur sa proximité, ses agents et son rôle incontournable dans le territoire, il conviendra de placer au centre l'amélioration de la qualité de service rendu au locataire et s'engager fortement sur tous les enjeux liés à la quotidienneté (propreté, tranquillité résidentielle, entretien courant). Sur la propreté, c'est l'une des priorités de Plaine Commune, il y aura matière à réinterroger les manières de travailler et les répartitions de rôles. Il y a trop souvent des espaces publics dégradés, et les locataires ont du mal à savoir qui est responsable. Sur le site Allende (Saint-Denis), le week-end dernier lors de la fête organisée par l'amicale, les premiers sujets d'échange portaient sur la qualité des espaces publics, la propreté, le quotidien. C'est un enjeu fondamental pour redonner confiance aux locataires.

Il y a la question de la tranquillité résidentielle : les locataires subissent trop souvent des nuisances, des troubles de voisinage aux trafics. L'Office est déjà engagé sur ces enjeux, mais il s'agit d'aller plus loin, être plus efficace. Il faut poursuivre le travail partenarial avec les acteurs. Il faut amplifier le travail avec la police nationale, il faut être aux côtés des maires et voir le rôle des polices municipales, et leur lien avec l'office, sur ces enjeux de tranquillité et de maîtrise des espaces publics.

Il y a un enjeu fort et une attente très forte sur la bonne maîtrise des parkings, résidentialisés ou non et souterrains, notamment les parkings mal utilisés ou dont les usages ne sont pas souhaitables. Il faut travailler sur la sécurisation des parkings et leur utilisation.

Sur l'entretien courant, assurer une meilleure efficacité sur le traitement et le suivi des réclamations des locataires pour éviter que la petite fuite ne fasse davantage de dégâts.

Il y a besoin de renforcer le lien entre les locataires et l'office et les outils dédiés. Il propose d'être à l'initiative d'une plateforme d'accueil téléphonique et de traitement des réclamations, telle que cela a pu être mis en place par d'autres bailleurs : pendant la période de confinement, certains bailleurs, à l'instar de Seine-Saint-Denis-Habitat ou ICF, étaient déjà dotés de ce type d'outils, ce qui leur a permis d'être plus efficaces en assurant une meilleure continuité de service. Ils étaient mieux préparés pour répondre aux demandes et démarches des locataires. C'est un outil qui sera essentiel pour le quotidien des habitants ; il y a nécessité à moderniser nos outils numériques avec

des outils utilisables directement de son smartphone, tablette en proposant un service de meilleure qualité. Le locataire pourrait, par exemple, réserver une place de parking par téléphone ou sur une application.

Cela ne se fera pas du jour au lendemain mais il faut enclencher le travail en vue d'offrir ce niveau de service au locataire.

L'amélioration de la qualité de service doit clairement être notre boussole pour les années à venir. Il demande des propositions à présenter au bureau et au CA pour améliorer la question de la propreté, en incluant la répartition des tâches et des process avec l'EPT. La répartition entre les différentes unités territoriales de Plaine Commune ne favorise pas un bon traitement des espaces publics et un service de qualité.

Il y a aussi une réflexion à lancer sur la tranquillité résidentielle avec les mairies volontaires et sur la plateforme téléphonique et de traitement, à lancer rapidement.

Un autre grand chantier à mener concerne la modernisation et l'évolution des procédures en matière d'attribution ; aussi, avec la casquette de Conseiller délégué en charge de l'Habitat et du foncier de Plaine Commune, il entend avancer sur la cotation de la demande, conformément aux dispositions législatives. C'est un sujet complexe, pas facile à traiter, ni pour les réservataires, ni pour les bailleurs. Il y a une volonté d'avancer sur ce sujet, il y a un tel décalage entre l'offre et la demande, qu'il faut être irréprochable vis-à-vis de l'extérieur et donner des points de repère. Le score ne suffira pas à attribuer le logement, la CAL aura toujours un rôle déterminant pour attribuer. Cet outil doit donner des points de repère et garantir un traitement égalitaire entre chaque demandeur.

Il y a la question du traitement en flux, et il faut favoriser le parcours résidentiel pour permettre à chacun d'accéder au bon logement, avec la bonne typologie, au bon moment de sa vie. Il faut valoriser ce qui a été fait, notamment le dispositif « échanger-habiter » qui permet aux locataires d'échanger leur logement, au sein du même patrimoine comme dans une logique inter-bailleurs. C'est un dispositif nouveau qui doit prendre de l'ampleur. On doit inciter les locataires à l'utiliser.

Il y a également nécessité de renforcer l'accompagnement social des locataires.

Pour mener à bien ces chantiers, la méthode devra être partenariale. Car il y a nécessité de redynamiser les relations entre l'office et ses locataires, avec les amicales mais aussi avec le territoire et plus particulièrement les maires. C'est en cohérence avec les orientations de notre collectivité de rattachement de donner un regard aux maires notamment quand ils n'ont pas directement les compétences, mais aussi les concerter sur les attributions de commerces, des projets de réhabilitations, les accompagner sur leurs besoins, ...

A Stains par exemple, à la demande du Maire, l'office s'est porté acquéreur d'un patrimoine qui devait être cédé à Villogia : grâce à l'intervention de l'office et l'EPT, on continuera de maîtriser du logement social et d'accompagner les locataires de Stains. C'est ce qu'il faut continuer à faire sur les années à venir.

Il y aura une discussion sur l'avenir du paysage HLM. La loi impose à certains offices d'être adossés à des offices plus grands ; ce n'est pas le cas de Plaine Commune Habitat mais celui d'Aubervilliers qui devra trouver une solution d'ici la fin de l'année, ses financements sont d'ailleurs conditionnés par le fait de se rapprocher d'un organisme plus conséquent. Il y aura aussi des discussions à avoir avec la SEMISO à Saint-Ouen, qui n'a pas nécessité d'être adossé mais qui a vocation à travailler sur notre échelle territoriale à une meilleure coordination pour apporter plus de services et être utile aux locataires.

Pour réussir ces projets, il y a des conditions parmi lesquelles figure la signature d'un protocole CGLLS pour garantir notre capacité à mener à bien notre plan stratégique de patrimoine. Mais la réussite passe également par le fait de s'appuyer pleinement sur l'ensemble des énergies, au premier rang desquelles les personnels qui sont au quotidien aux côtés des locataires.

Le dernier sujet que je souhaitais aborder, transcende tous les autres : c'est un office au service de la transition écologique du territoire, enjeu incontournable réaffirmé par plusieurs villes et Plaine Commune qui se sont déclarés en état d'urgence écologique et la nécessité de s'engager dans la transition écologique ; certaines choses relèvent des actions quotidiennes (organisation du travail, favoriser les déplacements en mobilités douces, mettre des arceaux sur l'espace public ou dans l'entreprise, réfléchir à une politique d'achat responsable, ...). C'est aussi s'appuyer sur la politique d'intervention sur le patrimoine : nous avons un PSP qui a vocation à réhabiliter et résidentialiser 60% du patrimoine d'ici 2028, c'est très conséquent, 6 quartiers ANRU, soit 800 millions d'euros, mais ce n'est pas encore suffisant. Il faut réussir à aller chercher des financements à l'occasion du protocole CGLLS.

La transition écologique et sociale rejoint d'ailleurs les enjeux de quotidienneté déjà abordés : mieux-vivre au sein des logements, améliorer le quotidien des habitants pour changer la vie au

quotidien. Ce sont ces enjeux qu'il souhaite porter avec les administrateurs et il sait pouvoir compter sur leur engagement.
Au travail !

Claude MOREAU lit une déclaration de la CNL. Il prend acte au nom de la CNL 93 de l'élection du nouveau Président de l'OPH Plaine Commune Habitat.

Il tient à rappeler les valeurs de la CNL que ses représentants ont et continueront de défendre au sein de ce Conseil.

La CNL est pour le logement social pour toutes et pour tous tout le long de la vie. Elle est contre la vente du logement social. Elle se bat pour le retour de l'aide à la pierre et pour un financement de l'Etat et des collectivités territoriales permettant la construction nécessaire de nouveaux logements et l'entretien du patrimoine existant.

La CNL poursuivra son action pour la maîtrise des loyers en refusant toutes les augmentations, que ce soient les augmentations annuelles réglementaires, que celles découlant de la mise en place de la CUS ou de la 3ème ligne de loyer liée aux réhabilitations.

De la même manière, la CNL continuera de lutter pour la maîtrise des charges locatives récupérables qui représentent souvent 1/3 du loyer de base et qui ne sont pas comptées dans le calcul des APL. Cela passe entre autre par le respect du décret 87-712 relatifs aux charges récupérables.

La CNL insiste sur l'importance de continuer, dans cette période économique difficile pour l'OPH, les réhabilitations et l'entretien courant des immeubles et des logements. Non seulement pour améliorer la vie quotidienne des locataires mais aussi pour protéger et valoriser notre patrimoine commun. La présence des salariés de l'OPH en nombre suffisant est nécessaire pour que cet entretien se fasse au mieux : Plutôt des gardiens en pied d'immeubles et des agents d'entretiens que des entreprises extérieures.

Enfin, dans cette période de pandémie de la COVID 19 qui frappe durement la Seine-Saint-Denis et sa population déjà fortement paupérisée, La CNL insiste pour que les surcoûts liés à l'application des mesures barrières ne soient pas répercutés sur les charges des locataires. Elle demande aussi que toutes les mesures de suivi et de résorption des impayés liés à cette crise soient mises en place par PCH pour éviter toutes expulsions locatives.

Nadia GIUNTA dit que le représentant du CSE devrait la rejoindre sur plusieurs points qu'elle abordera et notamment sur la gestion de l'organisme, ses agents et ses salariés.

Elle rejoint le président sur le logement de qualité. Là où le bât blesse, c'est quand on parle de plateforme téléphonique, remplacer des agents d'accueil, des gardiens d'immeubles, un pour cent locataires, par des plateformes téléphoniques où le locataire ne va cesser d'appeler, sans que ça ne réponde, ce n'est pas très efficace. Le Président a cité le cas de Seine-Saint-Denis, Habitat, pour y avoir habité très longtemps et avoir été locataire de ce bailleur qui a décidé de rassembler gardiens et agents d'accueil dans des loges communes qui petit à petit se sont transformées en accueil téléphonique, ce qui a généré, en prenant Saint-Ouen comme exemple, des trafics de drogue en pied d'immeuble. J'entends que les organismes sont souvent sous perfusion de la CGLLS qui demande souvent de travailler sur des réductions de finances qui cible souvent la masse salariale. Il faut vraiment travailler en amont avec le personnel car les meilleurs experts sont les salariés eux-mêmes : ils sont sur le terrain et sont le premier interlocuteur du locataire.

On peut tout informatiser, sur le paiement des loyers par exemple, mais il faut penser à la personne qui ne maîtrise pas les nouvelles technologies ou n'en a pas les moyens, au locataire qui souhaite payer par chèque auprès du gardien.

Elle entend les changements de cette nouvelle gouvernance qui souhaite apporter sa patte. Les administrateurs seront actifs et attentifs. Elle interviendra dès qu'elle le jugera nécessaire et travaillera avec les représentants du personnel et notamment le représentant du CSE.

Jean-Marc BOURQUIN lit une déclaration : « Nous vivons une crise sanitaire et une crise sociale majeures qui ont des conséquences graves pour les habitants de nos villes et qui vont durer encore de longs mois : Le nombre des décès, l'ampleur de la pandémie et les risques d'exposition au virus, les pertes des revenus, le chômage, la précarité et la pauvreté, tout est plus fort en Seine Saint-Denis et particulièrement sur le territoire de Plaine Commune.

Le logement a été le lieu où les locataires ont dû se confiner pour casser la propagation du virus. Nombre d'entre eux l'ont fait au prix d'une perte voire de la disparition brutale des revenus, ce qui

les a mis en difficulté pour payer le loyer. Quand les revenus disparaissent, que les cantines scolaires n'assurent plus les repas des enfants, et que tout est plus cher, beaucoup ont été contraint à un choix impossible : nourrir sa famille ou payer son loyer. Tout le monde a pu constater les longues queues qui se formaient dans les quartiers à chaque distribution de nourriture solidaire.

Les bailleurs de fait ont été en première ligne. Ils avaient la responsabilité d'aider les locataires face à la crise. De ce point de vue on peut penser qu'ils ne les ont pas assumées. Si quelques-uns (PCH entre autres) ont annoncé la mise en place de dispositifs de soutien, cellules d'appui, etc., pour discuter du rééchelonnement de la dette au cas par cas, tous ont fait bloc derrière le Gouvernement sur une position : les locataires doivent payer leur loyer. Des pétitions ont été signées, des appels, des lettres ouvertes ont été publiées qui demandaient l'allègement des loyers. Le DAL, avec d'autres, a demandé un moratoire sur les loyers ainsi que la mise à disposition des logements vides pour les sans-abris, les mal-logés, les locataires en sur occupation et les victimes de violences intra familiales. (A ce sujet nous avons apprécié positivement la décision de PCH d'avoir mis à disposition 10 appartements pour ces situations).

Parfaitement conscient du choc que subissait une partie des locataires ils sont pourtant restés sourds aux demandes de moratoires, d'exonération, de négociations sur la suppression d'une partie de la dette des locataires mis en difficulté. La réponse n'a été que des aides partielles, portées par le Gouvernement, par Action Logement, par les Fonds de Solidarité Logement (FSL), souvent complexes à obtenir, et qui ont laissé évidemment des locataires en difficultés sur le bord de la route.

Cette crise aurait justifié qu'une réunion extraordinaire de la direction de PCH et des associations de locataires se tiennent pour discuter de l'ensemble des problèmes posés et des réponses à y apporter. Or depuis mars il n'y a quasiment pas eu d'échanges. Le dernier CA remonte aux 18 décembre 2019. Une unique réunion du CCL, préparatoire à celle consacrée aux charges 2019, s'est tenue en mai où le directeur général est venu présenter pendant une demi-heure aux représentants des locataires la note d'information sur la « mobilisation de l'office face à la crise du covid 19 » et la proposition de suspension des appels de charges de chauffage pendant 2 mois. Très loin de ce qui était nécessaire. A cette occasion nous avions demandé une réunion extraordinaire mais rien n'est venu. L'élection d'un nouveau président de PCH se fait aujourd'hui dans ce contexte.

Nous avons posé la question des expulsions locatives. Le Gouvernement a reporté la fin de la trêve hivernale au 10 juillet alors que toutes les associations et l'USH elle-même, demandaient le report de celle-ci à l'année prochaine. Les difficultés des locataires vont durer de long mois et il faut s'attendre à ce que la dette s'aggrave. Qu'elle est la politique de PCH ? Nous avons demandé un moratoire sur les expulsions, l'arrêt des procédures judiciaires et l'engagement de ne pas expulser. Il nous faut des réponses au plus vite sans quoi les prochains mois seront catastrophiques pour bon nombre de locataires.

Enfin lors du CCL de juin sur les charges de 2019 nous avons demandé une réunion sur les conséquences du confinement sur les charges 2020. En effet il nous faut vérifier qu'il n'y a pas eu emballement des charges (eau, edf, charges fixes, etc) ce qui constituerait une double peine pour les locataires alors que le service dû a été réduit. En tout cas il n'est pas question de nous présenter la facture des charges en 2021 comme si de rien n'était. Sur ce point aussi nous attendons des réponses.

D'une façon plus générale, nous tenons à rappeler que la crise du mal logement reste particulièrement vive. Année après année les chiffres rendus publics par la Fondation Abbé Pierre en témoignent. 4 millions de mal-logés nationalement et 1,2 pour l'île de France. Elle a été aggravée par le confinement pour toutes les familles vivant dans le logement insalubre, en hébergement ou à la rue. Nous attendons des bailleurs sociaux, de PCH en particulier, qu'ils prennent leur part dans le relogement des mal-logés. Cela passe par le renforcement du logement social, en privilégiant tout ce qui le développe : les réhabilitations plutôt que des démolitions, le refus de la vente des logements sociaux, la maîtrise du prix des terrains pour la construction de logements de qualité accessibles à toutes et tous.

Pour conclure c'est en toute indépendance vis-à-vis des institutions et du bailleur que le DAL défendra les revendications des locataires et les aidera à se mobiliser pour obtenir satisfaction. »

Hassen OUBAHMAN revient sur le suivi et le traitement des réclamations des locataires. Lorsqu'il est dit que ce suivi met énormément de temps et le lien avec les appels téléphonique, si toutes les réclamations avaient été traitées en temps et en heures, il n'y aurait pas autant de flux d'appels des locataires en agence ni en loge. Les locataires ont besoin d'un accueil physique en agence et en loge, c'est comme ça que s'établit le lien social avec le locataire. Le premier interlocuteur, c'est le gardien puis la gestionnaire. Quand il est question de propreté, le problème ce sont les conventions tacites entre Plaine Commune, Plaine Commune Habitat et la mairie qui ne sont toujours pas mises sur la table.

Christian TRIGORY ne croit que ce qu'il voit, comme Saint Thomas. Il constate la mise en place d'un nouveau conseil d'administration, pour lequel le président a été nommé. Il regardera à long terme ce qui sera fait pour les locataires. Il est l'un des plus vieux administrateurs, en a vu des projets qui n'ont pas abouti. Quelle est l'utilité des administrateurs, s'ils n'ont pas de réponse à leur courrier en agence ? Il faut une refonte complète des agences. Ce n'est pas la faute des gardiens. Il y a un dysfonctionnement en amont dans les agences peut-être faute de personnel, de moyens... pour répondre, mais on ne peut plus se permettre de ne plus avoir de réponse. Il n'a pas entendu un seul mot du nouveau président concernant les amicales. Il est inadmissible que les représentants des amicales attendent un an pour avoir une réponse. Il n'est pas normal que les locataires à Franc Moisin se voient répercuter sur leur charges le nettoyage par la faute d'une instance qui n'a pas travaillé depuis des années. Il va regarder et jugera. Il espère qu'il y aura des commissions, non payées, et c'est peut-être pour ça que les gens ne venaient pas : Fonds d'initiative, la commission action sociale et une commission qui devait être animée par l'ancien maire de l'île Saint-denis. Il n'a pas vu d'administrateur. Il espère que les administrateurs seront présents pour les locataires.

19h05 : Départ de Mme Anne COSTE de CHAMPERON

Mamoudou DIARRA ajoute que la problématique concerne les agences où il y avait des directions, et qu'il n'y a plus de direction. Tout doit se gérer tout seul à Plaine Commune Habitat. Sur la propreté, les gardiens et les locataires font remonter des problématiques depuis X années, on n'a pas l'impression d'être écouté, c'est seulement quand ça apparaît sur Facebook. Les salariés semblent plus attentifs au facebook des administrateurs qu'à résoudre les problématiques.

Hassen OUBAHMAN demande quel est l'avenir de Plaine Commune Habitat, et si l'OPH d'Aubervilliers et la SEMISO vont fusionner dans la SAC qui devait être créée.

Adrien DELACROIX comprend le besoin de précisions et d'éclaircissement mais il rappelle qu'il s'agit d'un conseil d'administration d'installation : les chantiers seront lancés et associeront administrateurs et agents.

Mamoudou DIARRA évoque la question de la remise en état des logements, on oublie de remettre en état et on a des problématiques avec le locataire qui va se plaindre au gardien en agence et au siège. Il espère que l'on va améliorer la chose et arrêter de mépriser le locataire. Lorsque l'on met un logement en location, on doit s'y voir, le technicien doit s'y voir. Si ce n'est pas le cas, on ne doit pas le mettre en location, car les problèmes commencent à ce moment-là avec des situations qui perdurent.

Adrien DELACROIX répond à plusieurs questions. Il faut écouter avec attention ; en parlant du lancement d'une réflexion sur la plateforme téléphonique, il n'a pas été question de supprimer ni les gardiens ni les agents d'accueil dont les missions ne seront pas assurées par une personne derrière un téléphone. Ce sont des services complémentaires à réfléchir et à apporter aux locataires et non une suppression. Il faut regarder ce qu'il se fait ailleurs, on ne remplacera jamais l'humain, ce n'est pas un ordinateur qui répond au téléphone mais un agent ou salarié qui répond au locataire et lui apporte un premier niveau d'information. La proximité est un atout majeur de l'office. Cette réflexion est devant nous. Cela sera discuté collectivement et avec les représentants du personnel.

Sur la question du contrôle des charges, les amicales peuvent assurer le contrôle des charges. C'est légitime et on verra comment on procède pour analyser avec les amicales les enjeux liés à la période exceptionnelle de crise sanitaire.

A propos de la répartition des tâches entre Plaine Commune et Plaine Commune habitat, il faut trouver des solutions et améliorer la qualité de la propreté des espaces publics. Il faut retrouver des process, discuter, échanger, il faut trouver des solutions. L'inertie ne sera pas acceptable. C'est un enjeu très fort de pouvoir avancer.

Sur les associations, il a parlé plusieurs fois des amicales, des administrateurs. Il souhaite que l'Office puisse mieux associer les amicales de locataires sur le terrain et les associer au travail de réflexion. Les amicales, les personnels et les administrateurs seront pleinement associés à la réflexion.

Lors d'un prochain Conseil d'administration, nous procéderons aux désignations des représentants de l'Office dans les instances extérieures. De même nous aurons à revenir sur les instances internes de travail et de réflexion. Il souhaite que leur périmètre fasse l'objet d'une réflexion commune avec les administrateurs, dont les représentants des locataires.

Christian TRIGORY précise qu'avant des projets ficelés étaient présentés aux amicales, les projets sont ficelés en amont, et il fallait juste choisir entre deux couleurs. Le travail en amont n'est jamais fait, comme sur la question des colonnes enterrées. Il a vu comme cela de nombreux projets passer : Déclit'q, ...

Adrien DELACROIX répond qu'il y a peut-être matière à mieux travailler même si le bilan de l'office est solide, toute organisation reste perfectible. Il propose de poursuivre l'ordre du jour en expliquant, sur les différentes désignations, avoir souhaité préserver les différents équilibres en conservant les différentes sensibilités. En tant qu' élu minoritaire, il a participé aux différentes commissions, Conseil d'Administration, Bureau, Jury. Il a souhaité faire perdurer cette possibilité et ne pas modifier la typologie des personnes participant aux commissions.

□ CONSTITUTION DU BUREAU

Le conseil d'administration de l'Office Public de l'Habitat doit former en son sein un Bureau conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de la Construction et de l'Habitation (CCHJ).

Le Bureau de l'Office doit, lorsque l'effectif des membres du Conseil d'Administration ayant voix délibérative est fixé à 27, comprendre, outre le Président du Conseil d'Administration, Président de droit, six membres élus par le Conseil d'Administration à la majorité absolue. En outre, un des six membres du Bureau doit être un représentant des locataires.

Ces six membres ne peuvent être élus au premier tour de scrutin s'ils n'ont réuni la majorité absolue des voix des membres du Conseil ayant voix délibérative.

En cas de partage des voix, celle du Président du Conseil d'Administration est prépondérante.

Le Bureau est élu après chaque renouvellement du Conseil d'Administration. Il est chargé de préparer les affaires à soumettre au Conseil d'Administration, mais il peut également recevoir délégation permanente par le Conseil d'Administration pour l'exercice des attributions du Conseil d'Administration suivantes en vertu des dispositions de l'article R.421.16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Pour mémoire, le conseil d'administration règle par ses délibérations les affaires de l'office, et notamment :

- 1) Décide de la politique générale de l'office
- 2) Adopte le règlement intérieur de l'office
- 3) Vote le budget, approuve les comptes, se prononce sur l'affectation du résultat. Il donne quitus au directeur général

- 4) Décide des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation
- 5) Arrêt les orientations en matière de politique des loyers et d'évolution du patrimoine
- 6) Décide des actes de disposition
- 7) Autorise les emprunts et décide des orientations générales en matière de placement de fonds appartenant à l'office, des opérations utiles à la gestion de la dette et des opérations de gestion de la trésorerie.
- 8) Autorise les souscriptions, acquisitions ou cessions de parts sociales ou d'actions
- 9) Autorise les transactions
- 10) Nomme le directeur général et autorise le président du conseil d'administration à signer le contrat et ses avenants entre l'office et le directeur général. Il met fin aux fonctions du directeur général sur proposition du président.
- 11) Autorise, selon le cas, le président ou le directeur général à ester en justice. Toutefois, en cas d'urgence, ou lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement d'une créance, le directeur général peut intenter une action en justice sans cette autorisation.

Le bureau agit par délégation du conseil d'administration : il peut recevoir des délégations pour l'exercice des attributions du conseil hormis celles relatives aux décisions concernant :

- la politique générale de l'office ;
- l'adoption du règlement intérieur ;
- le vote du budget, l'approbation des comptes, l'affectation du résultat, les compétences que lui confèrent les dispositions de la section 1 du chapitre III du titre II du livre IV (partie réglementaire) du CCH, l'octroi du quitus au directeur général ;
- les orientations en matière de politique des loyers et d'évolution du patrimoine

Dans les conditions strictes précisées par l'article R.421-16 dernier alinéa, il est proposé que le conseil d'administration délègue les compétences suivantes au bureau :

- Décider des actes de réservation foncière, d'aménagement, de construction et de réhabilitation
- Décider des actes de disposition
- Autoriser les emprunts et décider les orientations générales en matière de placement de fonds appartenant à l'Office, des opérations utiles à la gestion de la dette et des opérations de gestion de trésorerie,
- Autoriser les souscriptions, acquisitions ou cessions de parts sociales ou d'actions en application des articles L421-2 et R 421-3 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- Autoriser les transactions,
- Autoriser, selon le cas, le Président ou le Directeur Général à ester en justice. Toutefois, en cas d'urgence ou lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement d'une créance, le Directeur Général peut intenter une action en justice sans cette autorisation.

Le Bureau rend compte de son activité au Conseil d'Administration.

En application du règlement intérieur portant statuts de Plaine Commune Habitat, le Bureau se réunit chaque fois que les affaires de l'Office l'exigent.

Les décisions du Bureau portant sur des matières qui lui ont été déléguées sont transmises au Préfet dans le cadre du contrôle de la légalité des actes des collectivités territoriales et de leurs établissements publics.

Le vice-président, sur proposition du Président, est membre du bureau.

Pour siéger au bureau sont proposées les candidatures de :

Adrien Delacroix
Oriane Filhol
Hervé Borie
Christian Pernot
Corinne Cadays-Delhomme
Laurent Russier
Mamoudou Diarra (représentant locataires)

Il est demandé de délibérer sur les points suivants :

1. Election de six membres au scrutin majoritaire
2. Donner les délégations de compétence pour l'exercice des attributions du Conseil d'Administration suivantes :
 - Décider des actes de dispositions,
 - Autoriser les emprunts et décider des orientations générales en matière de placement de fonds appartenant à l'Office, des opérations utiles à la gestion de la dette et des opérations de gestion de trésorerie,
 - Décider des programmes de réservation foncière, d'aménagement de construction et de réhabilitation,
 - Autoriser les souscriptions, acquisitions ou cessions de parts sociales ou d'actions en application des articles L 421-2 et R 421-3 du Code de la Construction et de l'Habitation,
 - Autoriser les transactions,
 - Autoriser, selon le cas, le Président ou le Directeur Général, à ester en justice. Toutefois, en cas d'urgence, ou lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement d'une créance, le Directeur Général peut tenter une action en justice sans cette autorisation.

Jean-Marc BOURQUIN ne prend pas part au vote.

Les membres du conseil d'administration, à l'unanimité des présents et représentés procèdent à la désignation des six membres du Bureau à la majorité absolue des membres en fonction.

Les candidatures de :

Adrien Delacroix
Oriane Filhol
Hervé Borie
Christian Pernot
Corinne Cadays-Delhome
Laurent Russier
Mamoudou Diarra (représentant locataires)
Sont proposées.

Après mise au vote à main levée, les membres du conseil d'administration, à l'unanimité des présents et représentés, les administrateurs suivants ont été désignés, à l'unanimité, membres du Bureau :

Adrien Delacroix
Oriane Filhol
Hervé Borie
Christian Pernot
Corinne Cadays-Delhome
Laurent Russier
Mamoudou Diarra (représentant locataires)

Ils disent que le Bureau rend compte de son activité au conseil d'Administration, et se réunit chaque fois que les affaires de Plaine Commune Habitat l'exigent.

Ils décident de donner au Bureau les délégations de pouvoir suivantes :

En vertu des dispositions de l'article R.421.16 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Décider des actes de disposition (les actes concernent les ventes, promesses de vente, constitution de servitudes et d'hypothèques, échanges de biens, immeubles, donations et baux de plus de dix-huit ans,

- Autoriser les emprunts et décider les orientations générales en matière de placement de fonds appartenant à l'Office, des opérations utiles à la gestion de la dette et des opérations de gestion de trésorerie,
- Décider des programmes de réservation foncière, d'aménagement de construction et de réhabilitation,
- Autoriser les souscriptions, acquisitions ou cessions de parts sociales ou d'actions en application des articles L421-2 et R 421-3 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- Autoriser les transactions,
- Autoriser, selon le cas, le Président ou le Directeur Général à ester en justice. Toutefois, en cas d'urgence ou lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement d'une créance, le Directeur Général peut intenter une action en justice sans cette autorisation

□ **DESIGNATION DU VICE PRESIDENT**

L'article R 421-12 du code de la Construction et de l'habitation dispose que le Conseil d'Administration confère à un membre du Bureau le titre de vice-président(e), sur proposition du Président.

Par conséquent, il convient que le Président propose la candidature d'un membre du Bureau nouvellement constitué, au titre de vice-président(e) du conseil d'administration de Plaine Commune Habitat.

Le/la vice-président(e) assiste le Président dans ses fonctions et il le supplée en cas d'absence ou d'empêchement.

La candidature d'**Oriane FILHOL** est proposée.

Jean-Marc BOURQUIN ne prend pas part au vote.

Les membres du conseil d'administration, à l'unanimité des présents et représentés procèdent à l'élection du vice-président du conseil d'administration à la majorité absolue des membres en fonction.

La candidature de Madame Oriane FILHOL est proposée par le Président.

En conséquence, Madame Oriane FILHOL, ayant obtenu la majorité absolue des suffrages exprimés au 1^{er} tour de scrutin, à main levée, est proclamée élue, à l'unanimité, vice-présidente du Conseil d'Administration de Plaine Commune Habitat.

□ **CONSTITUTION DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET D'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS.**

Zora KHITMANE rappelle avoir intégré le Conseil d'administration de l'office le 7 mars 2018 et a souhaité à ce moment intégrer la Commission d'attribution de logements (CAL), comme le précédait représentant de la CAF pendant plusieurs années. Elle n'a pas été entendue et aucune suite n'a été donnée, elle le regrette. En consultant le site internet de l'office, elle s'est aperçue que le représentant de la Caf figurait parmi les membres de la CAL. Lorsqu'elle a interpellé l'office sur ce fait, le site a été nettoyé. Il lui a été proposé de représenter l'office au syndicat mixte pour la géothermie, où elle n'a pas trouvé sa place, domaine très technique où elle ne comprend pas toujours toutes les ficelles. Concernant cette nouvelle mandature, il en est apparemment de même, il lui a été précisé que les choses étaient calées en amont selon les répartitions existantes. A Bobigny, le conseil d'administration a répondu favorablement à la demande de voir la CAF représentée à la CAL. Quant à PCH, c'est un territoire qu'elle connaît bien, elle y habite, y travaille, y est attachée. C'est un plaisir de s'y investir au service de ses administrés.

En qualité de représentante de la CAF93, elle a la compétence de l'étude des dossiers d'attribution. La CAL n'est pas qu'une distribution de logements, on tient compte du montant des APL, chose qui peut parfois poser question, un logiciel établissant les fiches, des erreurs se font jour. On tient compte de la composition familiale et de la superficie du logement, c'est ce qui génère les droits sociaux.

Elle a la compétence pour répondre aux questions des administratifs, elle siège au sein de la CAL de deux autres bailleurs sociaux. Elle est d'ailleurs interpellée en sa qualité pour répondre aux problématiques sur les droits et peut accompagner le locataire. En commission à la CAF ce matin, la situation d'une famille a été présentée, son dossier a été présenté à la CAF car les conditions de superficie ne lui permettait pas de maintenir les droits de cette famille, mais la commission s'y est montrée favorable.

On est à l'aube d'une crise majeure, elle pense que le clientélisme ne doit pas être le facteur de sélection et présente sa candidature à la CAL.

Sébastien LONGIN explique que d'un point de vue réglementaire les membres de la CALEOL sont désignés. S'agissant d'une « désignation », selon l'éclairage de la Fédération des OPH, elle se fait sur proposition d'une liste : des candidatures peuvent se faire jour puis le Président propose une liste et c'est sur la base de cette liste que le vote des administrateurs intervient. Il appartiendra aux administrateurs d'approuver ou non cette liste.

Adrien DELACROIX a eu l'occasion d'échanger avec Madame Khitmane sur sa demande et lui a précisé ne pas souhaiter modifier la typologie des répartitions, 5 élus, 1 représentant des locataires et M. Laurenceau en tant que représentant des associations. Un travail sera mené au sein de la CALEOL mais aussi au-delà, notamment sur la cotation qui sera mise en place à l'initiative du territoire pour l'ensemble des bailleurs, et on va donc travailler à une cotation commune. Il y a besoin de travailler à une meilleure transparence et à une égalité de traitement entre chaque demandeur. On lancera ce travail au sein du territoire, mais aussi au sein de l'office et de la CALEOL.

J'ai souhaité avoir une représentation de l'ensemble des sensibilités, cela ne soulève aucunement de questions sur la personne de Mme Khitmane ni sur ses qualités personnelles, tout comme il n'y en a pas pour la liste des personnes proposées : il n'a pas de doute sur le bon fonctionnement de la CALEOL.

Zora KHITMANE demande pourquoi un représentant de la Caf a siégé dans cette commission pendant plusieurs années et subitement ce représentant a disparu. C'est étonnant ; pendant plusieurs années, il faisait bien ce travail. Elle a donné des éléments parlants. Elle siège dans plusieurs commissions et heureusement qu'elle est là pour répondre à des problématiques. Elle demande au président de réfléchir et que les administrateurs donnent un avis et votent sur sa candidature, car tout le monde est concerné. Sa place est plus au niveau de la CAL que de la géothermie.

Adrien DELACROIX dit ne pas avoir envisagé de modifier les désignations dans d'autres instances, mais cela pourra être revu et si certains administrateurs se rendent compte que les désignations précédentes ne correspondent pas, ils pourront en faire part au Président.

Michel LANGLOIS rappelle, ayant été Président 16 ans de la CAF de Seine-Saint-Denis, que cette disposition était auparavant réglementaire. Il était obligatoire qu'un représentant de la CAF fasse partie de la composition de la CAL au même titre que le représentant des locataires. Cette loi a été modifiée il y a une dizaine d'années, et l'obligation a été levée. Cela ne signifie pas que chaque administrateur n'a pas droit d'être représenté en son sein mais que cela relève d'une liste de propositions faites par le président. Il n'y a pas d'impossibilité mais pas d'obligation non plus.

Christian TRIGORY rejoint la position de la CAF, il y a toujours eu un représentant de la CAF au sein de la CAL et a été surpris lors du départ de M. Brechotteau de ne pas avoir un représentant de la CAF. Au contraire, c'est un outil pour les administrateurs en termes de droit pour les locataires. Il ne voit pas d'inconvénient à un septième membre si c'est possible juridiquement et en serait ravi.

Adrien DELACROIX répond que la composition de la CAL est très encadrée juridiquement, et qu'il n'est pas possible d'ajouter des personnes supplémentaires. A l'avenir, on pourrait réfléchir la composition de la CALEOL si des modifications réglementaires devaient intervenir mais en l'état il ne souhaite pas revenir sur la liste initiale.

Katy BONTINCK signale que parmi la liste, figure Oriane FILHOL, adjointe à Saint-Denis en charge des solidarités, l'accès au droit et de la prévention spécialisée. Elle a un profil adapté par rapport aux problématiques soulevées sur une ville comme Saint-Denis ou les autres villes du territoire. Elle est en capacité de travailler en direct avec les services pour porter des situations individuelles tout à fait spécifiques et ne doute pas qu'elle pourra travailler en lien avec les administrateurs pour porter cette proposition. Il faut tenir compte des profils des autres personnes de la liste.

Mamoudou DIARRA dit que si sur le document, il n'y a pas d'inconvénient à ajouter cette personne, et si le Président indique qu'il y a un écrit, il souhaite avoir l'écrit. Il ne voit pas pourquoi on ne pourrait pas l'ajouter. Il n'y a pas de loi qui dit qu'on peut le mettre ou la supprimer.

Sébastien LONGIN confirme que les choses sont très réglementées. Au même titre que l'effectif du conseil d'administration, ce qui concerne la CALEOL est très précis. C'est repris notamment dans l'article R441-9 du CCH et cela est d'ailleurs mentionné dans le livret administrateur, qui a été remis sur table, publié par la Fédération des OPH. On ne peut pas modifier l'effectif de la CALEOL, l'effectif est fixé à 6.

L'article L 441-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) prévoit que soit créée dans chaque organisme une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements (CALEOL) chargée d'attribuer nominativement chaque logement locatif loué. Elle est également chargée d'examiner tous les 3 ans à compter de la date de signature du contrat de location les conditions d'occupation des logements rencontrant les problèmes d'occupation suivants :

- Sur-occupation du logement (9m² pour une personne seule/16m² pour un couple +9m² par personne plafonné à 70m² pour 8 personnes ou plus).
- Sous-occupation qui se définit comme l'occupation de locaux comportant un nombre de pièces habitables supérieur de plus de un aux nombres d'occupants (ex : une personne seule dans un 3 pièces).
- Départ de l'occupant présentant un handicap lorsqu'il s'agit d'un logement adapté.
- Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un nouveau logement adapté aux personnes présentant un handicap.
- Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.

L'article R 441-9 du CCH régit le fonctionnement de cette commission. Il dispose notamment que cette commission est composée de **six membres**, désignés par le Conseil d'administration, qui siègent avec voix délibérative. Parmi, ses membres, l'un des membres a la qualité de représentants des locataires.

En plus de ces six membres, ont voix délibérative dans les commissions :

- le préfet ou son représentant ;
- le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou de son représentant avec voix prépondérante en cas d'égalité.
- le Président de l'EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat (PLH) ou son représentant.

Les membres avec voix consultative sont les suivants :

- un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L.365-3, désigné dans les conditions prévues par décret ;
- les réservataires non membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

La Commission d'Attribution élit en son sein, à la majorité absolue, lors de la première séance et pour une durée de trois années, le/la Président(e) de la Commission et le cas échéant un ou deux vices-présidents. En cas de partage des voix, le candidat le plus âgé est élu.

Il vous est demandé de délibérer sur la constitution d'une commission d'attribution, qui aura compétence sur l'ensemble du territoire de l'OPH Plaine Commune Habitat, et sur l'élection des six membres conformément aux dispositions légales.

Sont proposées les candidatures de :

Oriane Filhol
Corinne Cadays-Delhomme
Hervé Borie
Natahlie Voralek
Christian Pernot
Christian Trigory

Stéphane Laurenceau : en qualité de représentant des organismes bénéficiant dans le département de l'agrément d'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'art. L365-3.

**Jean- Marc BOURQUIN et Mamoudou DIARRA ne prennent pas part au vote.
Zora KHITMANE s'abstient.**

Les membres du conseil d'administration, à la majorité des présents et représentés désignent les membres de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements:

- Oriane Filhol
- Corinne Cadays-Delhomme
- Hervé Borie
- Natahlie Voralek
- Christian Pernot
- Christian Trigory
- Stéphane Laurenceau : en qualité de représentant des organismes bénéficiant dans le département de l'agrément d'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'art. L365-3.

- ❑ **CONSTITUTION DE LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES, DE LA COMMISSION DES PROCEDURES ADAPTEES ET DU JURY DES PROCEDURES FORMALISEES ET ADAPTEES. ADOPTION DU REGLEMENT INTERIEUR DE LA CAO ET DE LA CPA**

1/ Composition de la Commission d'Appel d'Offres (Procédures formalisées, supérieures au montant des seuils communautaires)

L'Office Public de l'Habitat est un établissement soumis aux dispositions du Code de la Commande Publique.

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « Loi ELAN », soumet 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. » ;

Au vu du renouvellement de la composition du Conseil d'Administration de l'Office, il est proposé aux nouveaux membres du CA, de procéder à la nouvelle composition de la Commission d'Appel d'Offres (CAO) comme suit :

1/ Collège des titulaires :

- Sébastien Longin
- Hervé Borie
- Claude Moreau
- Nathalie Voratek

2/ Collège des suppléants :

- Jean-François Léonte
- Oriane Filhol
- Stéphane Laurenceau
- Corinne Cadays-Delhomme

Un membre suppléant ne peut siéger qu'en l'absence d'un membre titulaire.
Chaque membre suppléant peut siéger en remplacement de tout membre titulaire.

3/ Présidence

Il est proposé aux membres du Conseil d'Administration de désigner comme assurant la présidence de la commission d'appel d'offres, Sébastien LONGIN En cas d'empêchement ou d'absence de Monsieur Sébastien LONGIN, ce dernier sera représenté par Hervé BORIE.

Pour mémoire, la commission d'Appel d'Offres est, à ce jour, ainsi composée:

Titulaires :	Suppléants :
Sébastien LONGIN (Président)	Jean François LEONTE
Gilles HENRIQUE	Thierry DUVERNAY
François NIVET	Corinne CADAYS DELHOME
Claude MOREAU	M. Stéphane LAURENCEAU

2/ Composition de la Commission des Procédures Adaptées

Les marchés dont le montant est inférieur aux seuils des procédures formalisées, sont passés selon des modalités définies par le pouvoir adjudicateur. Ces modalités sont présentées dans le règlement intérieur relatif aux procédures adaptées de Plaine Commune Habitat.

Le Directeur Général de l'Office est, par délégation du Conseil d'administration, autorisé à prendre toute décision concernant la passation, l'exécution et le règlement des marchés de travaux, de fournitures et de services passés sous procédures adaptées.

Pour les marchés de fournitures et de services dont le montant est compris entre 100 000 euros HT et 214 000 euros HT (exclu)*, ainsi que pour les marchés de travaux dont le montant est compris entre 100 000 euros HT et 5 350 000 euros HT (exclu)*, soit pour les MAPA 3, le pouvoir adjudicateur présente le projet de marché et l'analyse des offres des soumissionnaires, pour avis, à une Commission des Procédures Adaptées (CPA).

Cette commission a la même manière composition que la Commission d'Appel d'Offres.

Il est donc proposé aux membres du Conseil d'Administration, de procéder à la nouvelle composition de la CPA comme suit :

1/ Collège des titulaires :

- Sébastien Longin
- Hervé Borie
- Claude Moreau
- Nathalie Voratek

2/ Collège des suppléants :

- Jean-François Léonte

- Oriane Filhol
- Stéphane Laurenceau
- Corinne Cadays-Delhomme

Un membre suppléant ne peut siéger qu'en l'absence d'un membre titulaire.

Chaque membre suppléant peut siéger en remplacement de tout membre titulaire.

3/ Présidence :

Il est proposé aux membres du Conseil d'Administration de désigner comme assurant la présidence de la commission des procédures adaptées, Sébastien LONGIN. En cas d'empêchement ou d'absence de Monsieur Sébastien LONGIN, ce dernier sera représenté par Hervé BORIE.

**les seuils cités sont valables du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2021 – ils ont vocation à évoluer tous les 2 ans conformément aux directives européennes.*

3/ Composition du Jury

3.1 Jury pour les procédures formalisées

Le concours

Parmi les différentes techniques d'achat prévues par le code de la commande publique, les pouvoirs adjudicateurs disposent de la faculté d'utiliser le concours.

Les articles R2162-15 et suivants du code de la Commande Publique disposent pour les marchés dont le montant excède les seuils de procédures formalisées, que lorsque l'acheteur utilise cette procédure du concours pour les marchés de maîtrise d'œuvre, le jury a pour objet d'une part, d'examiner les candidatures et de formuler un avis motivé, et d'autre part, d'examiner les plans et projets de manière anonyme et d'en faire le classement.

La composition du jury est régit par l'article R2162-22 et suivants du code précité.

Ainsi, le jury doit être composé « de personnes indépendantes des participants au concours ». « Au moins un tiers des membres du jury doit posséder » la même qualification ou une qualification équivalente à celle exigée pour les candidats.

La conception réalisation

L'article R2171-16 du code de la commande publique dispose que dans le cadre des marchés de conception réalisation dont le montant est supérieur aux seuils de procédure formalisée, passé par un pouvoir adjudicateur (dans notre cas d'espèce, pour une construction neuve), un jury doit être réuni afin d'examiner les candidatures et de formuler un avis motivé sur celles à retenir. Le jury examine également les prestations et auditionne les candidats. Il formule un avis, au vu duquel le marché public est attribué.

La composition du jury pour les marchés de conception réalisation est similaire à celui du concours. « Le jury est composé de personnes indépendantes des candidats. Lorsqu'une qualification professionnelle particulière est exigée pour participer à la procédure, au moins un tiers des membres du jury doit posséder cette qualification ou une qualification équivalente » (art. R2171-17)

Il est proposé au Conseil d'Administration de désigner les membres permanents du jury des procédures formalisées, de la manière suivante :

- Le président de l'Office, Adrien DELACROIX ou son suppléant, Oriane FHLLOL;
- Le Directeur général de l'Office ou son suppléant ;
- Un Administrateur choisi parmi les membres désignés par l'EPT de rattachement, Plaine Commune ou son suppléant ;

- Un administrateur représentant les locataires ou son suppléant ;

Le jury serait complété des personnalités suivantes :

- De personnalités compétentes, constituant au moins 1/3 des membres du jury, ayant la même qualification ou une qualification équivalente à celle exigée des candidats, soit 4 personnalités ;
- De personnalités présentant un intérêt particulier au regard de la consultation (ex : représentants des Villes), soit 4 personnalités.

Le jury des procédures formalisées serait donc composé de 12 membres. Un arrêté de désignation des membres du Jury sera adopté à l'occasion de chaque opération afin de désigner nommément les personnes compétentes et les personnes présentant un intérêt.

Présidence

Il est proposé aux membres du Conseil d'Administration de désigner comme assurant la présidence du Jury, Adrien DELACROIX. En cas d'empêchement ou d'absence d'Adrien DELACROIX, ce dernier sera représenté par Oriane FIHLOL.

3.2 Jury pour les procédures adaptées

Pour les marchés de maîtrise d'œuvre dont le montant est compris entre 100 000 euros HT et 214 000 euros HT (exclu) et qui sont relatifs à des réhabilitations ou à la construction de logements, le pouvoir adjudicateur peut présenter le projet de marché et l'analyse des offres des soumissionnaires à un Jury des procédures adaptées.

Il est proposé aux membres du CA d'arrêter, pour le Jury des Procédures adaptées, la même composition que celle du Jury des procédures formalisées, à savoir :

- Le président de l'Office, Adrien DELACROIX ou son suppléant, Oriane FIHLOL;
- Le Directeur général de l'Office ou son suppléant ;
- Un Administrateur choisi parmi les membres désignés par l'EPT de rattachement, Plaine Commune ou son suppléant ;
- Un administrateur représentant les locataires ou son suppléant ;
- De 4 personnalités compétentes, constituant au moins 1/3 des membres du jury, ayant la même qualification ou une qualification équivalente à celle exigée des candidats ;
- De 4 personnalités présentant un intérêt particulier au regard de la consultation (ex : représentants des Villes).

Présidence

Il est proposé aux membres du Conseil d'Administration de désigner comme assurant la présidence du Jury, Adrien DELACROIX. En cas d'empêchement ou d'absence de Adrien DELACROIX, ce dernier sera représenté par Oriane FIHLOL.

IL EST DEMANDE AUX MEMBRES DU CONSEIL D'ADMINISTRATION :

- **D'approuver la nouvelle composition de la Commission d'appel d'offres, de la Commission des Procédures Adaptées et du Jury des procédures formalisées et adaptées et d'en désigner les membres respectifs.**
- **D'approuver le règlement intérieur de la CAO et de la CPA.**

Jean-Marc BOURQUIN ne prend pas part au vote

Les membres du conseil d'administration, à l'unanimité des présents et représentés prennent acte que la Commission d'Appel d'Offres et la Commission des Procédures Adaptées de l'office sont constituées des deux collèges suivants :

1 / Collège des titulaires :
Sébastien Longin
Hervé Borie

Claude Moreau
Nathalie Voralek

2/ Collège des suppléants :

Jean-François Léonte
Oriane Filhol
Stéphane Laurenceau
Corinne Cadays-Delhomme

Ils désignent Monsieur Sébastien LONGIN comme assurant la présidence de la commission d'appel d'offres et de la commission des procédures adaptées. En cas d'empêchement ou d'absence de Monsieur Sébastien LONGIN, ce dernier sera représenté par, Monsieur Hervé BORIE.

Ils adoptent le règlement intérieur.

Ils décident que les membres permanents du Jury des procédures formalisées et des procédures adaptées, issus du conseil d'administration de Plaine Commune Habitat seront :

1/ Collège des titulaires :

Adrien Delacroix
Oriane Filhol
Sébastien Longin
Laurent Russier

2/ Collège des suppléants :

Hervé Borie
Christian Pernot
Philippe Cretaz
Corinne Cadays-Delhomme

☐ **Actualisation du règlement portant dispositions statutaires de l'OPH Plaine Commune Habitat**

La pandémie de Covid-19 a obligé l'Office à s'adapter rapidement à la situation pour assurer la continuité de sa mission de service public et le maintien d'une gouvernance efficiente.

Dans ce contexte, la dématérialisation, qui a été une solution d'urgence, s'avère aujourd'hui une opportunité de souplesse dans l'organisation des réunions des instances de l'Office. Cette possibilité de recourir aux technologies de communication à distance pour la tenue de ces réunions est issue de l'article 88, V de la loi ELAN du 23 novembre 2018. Elle permet de comptabiliser comme réputés présents pour le calcul du quorum et de la majorité les membres du conseil d'administration qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication (CCH, art. L. 421-10, al. 2).

Pour ce faire, il appartient aux membres du conseil d'administration de procéder à l'adoption du règlement actualisé, dans lequel, par son article 17, est actée l'organisation possible des instances de l'Office, par des moyens de visioconférence ou de télécommunication, permettant leur identification et garantissant leur participation effective.

Par ailleurs, le règlement soumis à l'approbation du conseil d'administration intègre, en son article 12, les dispositions issues de la loi ELAN du 23 novembre 2018 et relatives aux Commissions d'Attribution des Logements et d'examen de l'occupation des logements (CALEOL) et prend en compte d'autres besoins d'actualisation réglementaire (adresse du siège social, dénomination légale, ...).

Il est demandé aux administrateurs du Conseil d'Administration de délibérer sur l'adoption du règlement portant dispositions statutaires de l'OPH Plaine Commune Habitat.

Claude MOREAU est favorable aux possibilités de réunion à distance mais souhaite lors du retour à une situation normale, ce qu'il espère, que la dématérialisation ne devienne pas une règle d'or.

Après mise aux voix, les membres du conseil d'administration, à l'unanimité des présents et représentés approuvent la modification du *Règlement intérieur de l'Office Public de l'Habitat de Plaine Commune* en ses articles 12 et 17 portant dispositions statutaires de l'OPH Communautaire de Plaine commune, annexé au procès-verbal de la présente séance.

□ Approbation du procès-verbal du 18 décembre 2019

Christian TRIGORY demande si les représentants de l'office et des villes dans les instances seront bientôt désignés.

Adrien DELACROIX répond que le prises de fonction en juillet ont compliqué les désignations. Les villes l'ont fait pour la plupart, Plaine commune a commencé à le faire et doit poursuivre le 9 septembre. L'office fera les désignations des administrateurs représentant Plaine Commune Habitat dans différentes structures au prochain Conseil d'Administration, également concernant le SMIREC.

Mamoudou DIARRA demande si dans le règlement qui vient d'être adopté, est évoquée la question des absences au Conseil d'administration et au bureau, car cela n'a pas été abordé.

Adrien DELACROIX précise que cette question est déjà présente dans les règlements, même si cela n'est pas toujours mis en œuvre car les absences sont toujours justifiées car de mémoire, les absents sont toujours excusés.

Mamoudou DIARRA ajoute que concernant les bureaux, pour les avoir relus, certaines fois, il n'y a pas eu d'excuse. Aujourd'hui, des gens sont présents alors qu'on ne les a pas vus pendant plusieurs bureaux ou plusieurs CA.

Adrien DELACROIX précise qu'il faut distinguer ce qui relève des membres titulaires des membres invités. On réinterrogera la question des invitations au bureau, il n'y a pas d'urgence à traiter cela, mais il ne doute pas que les administrateurs qui viennent d'être désignés seront assidus. Si demain, un administrateur ne pouvait plus s'engager au quotidien, il l'invitera à le faire savoir pour pourvoir un siège et éviter qu'il soit vacant. On met tout en place pour associer les élus et les membres au sein des instances et il faut y rester attentif.

Mamoudou DIARRA demande quel est le délai de remise des documents, car ce soir des documents ont été remis à 5 minutes des votes.

Sébastien LONGIN souligne que réglementairement il y a une distinction faite entre l'ordre du jour et les rapports bien que l'office s'attache à ne pas le faire dans la pratique.

Il y a des délais de rigueur concernant l'envoi de la convocation et l'ordre du jour. Concernant les documents, les rapports, nous envoyons les rapports avec l'ordre du jour bien que cela ne soit pas une obligation réglementaire. Les documents et les rapports peuvent réglementairement être remis sur place. Pour autant, dans la mesure du possible, nous essayons de joindre les rapports à l'ordre du jour de manière systématique.

Adrien DELACROIX complète et se dit favorable à maintenir cette disposition qui consiste à joindre l'essentiel à l'ordre du jour en amont du conseil d'administration et du bureau. Il faudra d'ailleurs réfléchir, pour ceux qui le souhaitent, à dématérialiser les dossiers.

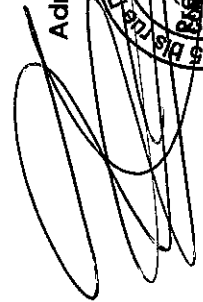
Mamoudou DIARRA explique que parfois, des dossiers de 10 pages sont remis et il est compliqué de prendre connaissance d'un dossier de 10 pages en 10 mn et pouvoir poser des questions. Ce serait bien, quelle que soit la réunion d'avoir les dossiers en amont. En l'ayant avant, il peut interroger autour de lui pour aider l'office ou un locataire.

Adrien DELACROIX confirme que l'usage est de joindre les éléments à la convocation et en amont du Conseil d'Administration pour donner le temps aux administrateurs d'en prendre connaissance.

Après mise aux voix, les membres du conseil d'administration, à l'unanimité des présents et représentés approuvent le procès-verbal du conseil d'administration du 18 décembre 2019.

Adrien DELACROIX informe que le prochain conseil d'administration se tiendra le 29 septembre à 18h, le premier bureau, le 17 septembre à 9h30 et la première CAO le 16 septembre à 16h.
Pour la CAEOL, une proposition sera faite ultérieurement.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne souhaitant demander la parole, le Président lève la séance à 19h45.


Adrien DELACROIX

