

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

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

BUREAU
Séance du 15 juin 2022

PROCES-VERBAL

L'An deux mil vingt-deux, le quinze juin à 9h10 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

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

Etaient présents :

Hervé BORIE, Corinne CADAYS-DELHOME, Oriane FILHOL, Christian PERNOT,

Etaient excusés :

Mamoudou DIARRA

Laurent RUSSIER qui a donné pouvoir à Corinne CADAYS-DELHOME

Participait à la séance :

Olivier ROUGIER, Directeur Général

Assistaient à la séance :

Philippe CRETAZ, Directeur du Département du Patrimoine et du Développement

Binta WAGUE, Directrice de la Commande Publique et des Affaires Juridiques

Eric GAUTHIER, Directeur du Département des Agences

Jean-François LEONTE, Directeur du Département des Politiques Locatives et Sociales

Secrétaire de Séance :

Marine THOIREY, Secrétaire Générale

La séance est ouverte par **Adrien DELACROIX** à 9h10 après avoir constaté que le Bureau a bien été convoqué dans les délais légaux et que le quorum est atteint.

➤ **Approbation du procès-verbal du Bureau du 24 mai 2022**

Adrien DELACROIX indique que Mamoudou DIARRA a transmis préalablement à la séance des demandes de modification du procès-verbal, portant notamment sur la démolition de Franc-Moisin, la récupération du patrimoine de 1001 Vies Habitat et sur la concertation sur la Cour d'Angle lesquelles seront intégrées.

Après mise aux voix, le procès-verbal du Bureau 24 mai 2022 est approuvé à l'unanimité des présents et représentés.

➤ **Affaires de la Commande Publique**

LES MARCHES

I. Les Marchés ci-dessous sont des marchés de services et fournitures courantes

N° et objet du marché	Forme	Montant estimatif global	Durée	Procédure	Date de la CAO d'agrément des plis	Date de la CAO d'attribution	Titulaires
<p>Accord-cadre pour la gestion des attestations d'assurance des locaux de l'OPH Plaine Commune Habitat</p>	<p>L'accord cadre est unique, il n'est pas alléni ni décomposé en tranches. La présentation de variantes libres n'est pas autorisée. Aucune variante obligatoire n'est imposée au titre de l'accord-cadre.</p>	<p>L'accord-cadre est conclu traité pour partie à prix global et forfaitaire, et pour partie à bons de commande. La partie traitée à prix global et forfaitaire est estimée initialement à 200 000 € HT Le montant annuel des commandes est estimé à 50 000 € HT et le maximum annuel des commandes s'élève à 100 000 €HT.</p>	<p>L'accord-cadre est conclu à compter de sa notification jusqu'au 31 décembre 2022. Il pourra être prolongé, par reconduction tacite, par année civile, dans la limite de 3 reconductions, sans que sa durée totale ne puisse excéder 4 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2025. Cependant, il peut être mis à l'expiration de chaque période par le pouvoir adjudicateur, qui informera le titulaire de sa décision 3 mois au moins avant la fin de la période en cours, par lettre recommandée avec accusé de réception.</p>	<p>Procédure avec négociation suite à AOOE infructueux</p>	<p>CAO du 11 mai 2022 La candidature présentée a été agréée : IMANAGING DOCUMENT : A</p>	<p>08/06/2022</p>	<p>IMANAGING DOCUMENT L'accord-cadre est conclu pour un montant forfaitaire annuel de 37 074,32 euros HT. Les prestations à bons de commande de l'accord-cadre seront rémunérées par application des prix du bordereau des prix unitaires, aux quantités réellement exécutées.</p>
3							

LES AVENANTS

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

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant de l'avenant	Pourcentages de variation	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
3	MARCHE DE TRAVAUX DE CONSTRUCTION DE 73 LOGEMENTS ET UN LOCAL ASSOCIATIF, FORT DE L'EST, LOT C5 A SAINT-DENIS Montant forfaitaire global initial : 9 323 832,60 €HT Titulaire : PARIS OUEST CONSTRUCTION	252 797,16 € HT	<p>1. De prendre en compte les travaux modificatifs rendus nécessaires en cours d'exécution du chantier ;</p> <p>2. De prendre en compte les incidences financières s'y afférant ;</p> <p>3. D'intégrer dans le Cahier des clauses Administratives Particulières de l'accord-cadre un article relatif au respect des principes républicains d'égalité, de laïcité et de neutralité conformément à la loi du n°2021-1109 du 24 août 2021 confortant le respect des principes de la République,</p> <p>4. D'entériner le fait que le titulaire renonce à toute action, réclamation ou recours pour tout fait générateur à la signature du présent avenant par le titulaire.</p>	55 296,58 € HT	A : 0,58 % B : 3,30 %	9 631 926,34 € HT	Pas de CAO

*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant

*B : pourcentage de variation cumulé de tous les avenants

➤ **Autorisation de signature de l'accord-cadre pour la gestion des attestations d'assurance des locataires de l'OPH Plaine Commune Habitat**
Titulaire : IMANAGING-DOCUMENT

Christian PERNOT souhaite connaître le nombre de locataires ne fournissant pas leur attestation d'assurance annuelle ; si ce chiffre est en évolution. Il lui a semblé comprendre que de moins en moins de locataires la présentaient.

Eric GAUTHIER répond qu'il y a heureusement une progression ; initialement deux marchés avaient été lancés ; l'un pour la relance des documents et l'intégration des données et un second pour l'assurance de substitution appelée LNA (Responsabilité pour Locataires Non Assurés) qui assure une protection civile liée au logement et ne couvre que les dommages causés aux tiers. Pour IManaging, nous avons dans la base de données disponible sur Ulis, seuls 20% des locataires avaient fournis leur attestation d'assurance, ce qui ne signifie pas que seuls 20% des locataires étaient assurés ; aujourd'hui nous sommes à 80%. Une grande campagne a été lancée et poursuivie sur ces trois dernières années, qui fonctionne. Lors de la facturation de la LNA au cours de l'été dernier, entre août et septembre, nous avons noté une progression des souscriptions à une assurance de la part de 1000 locataires auxquels nous avons facturé ces frais, passant ainsi de 6000 à 5000 locataires non assurés. Nous sommes actuellement dans une diminution progressive mais très très lente, des relances ont été faites avant de lancer la campagne puis en fin d'année dernière, auprès des locataires ayant souscrit depuis plusieurs mois l'assurance pour locataire non assuré, pour rappeler que celle-ci n'était que partielle et qu'il leur fallait s'assurer. La progression est vraiment minime, et il serait utile de relancer une campagne de communication. Nous sommes donc à 80% de nos locataires assurés, sur notre base informatique.

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés, approuvent l'accord-cadre pour la gestion des attestations d'assurance des locataires de l'OPH Plaine Commune Habitat, passé sous la forme de procédure avec négociation comportant une publicité européenne, avec la société IMANAGING DOCUMENT, et autorisent le Directeur Général à le signer. L'accord-cadre est conclu pour un montant forfaitaire annuel de 37 074,32 euros HT.

Les prestations à bons de commande de l'accord-cadre seront rémunérées par application des prix du bordereau des prix unitaires, aux quantités réellement exécutées.

Les bons de commandes peuvent être émis jusqu'au dernier jour de validité de l'accord-cadre.

Valeur de prix : JUIN 2022

L'accord-cadre est conclu à compter de sa notification jusqu'au 31 décembre 2022.

Il pourra être prolongé, par reconduction tacite, par périodes annuelles, sans que sa durée ne puisse excéder 4 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2025.

➤ **Avenant n°2 au marché de maîtrise d'œuvre relative à l'opération de construction de 44 logements et places de stationnement en sous-sol – « FRAIZIER », rue Fraizier/rue du Landy à Saint-Denis**

Titulaire : DIMITRI ROUSSEL ENTREPRISE ARCHITECTURE METROPOLE (DREAM) (mandataire) + Bollinger + Grohmann / Le Sommer / VPEAS / LMP Conseils

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés, approuvent l'avenant n°2 au marché de maîtrise d'œuvre relative à l'opération de construction de 44 logements et places de stationnement en sous-sol « Fraizier », rue Fraizier/rue du Landy à Saint-Denis, et autorisent le Directeur Général à le signer. Le présent avenant induit une plus-value d'un montant de 12 275 € HT. Il représente une augmentation de 2,30 % du montant forfaitaire du marché, tel que résultant du précédent avenant. Au total, les avenants N°1 et N°2 représentent une augmentation de 14,55 % du montant forfaitaire initial du marché.

Le montant du forfait définitif de rémunération s'élève désormais à 547 074 € HT.

Valeur de prix : janvier 2019.

➤ **Autorisation de signature de l'avenant n°3 au Marché de travaux de construction de 73 logements et un local associatif, Fort de l'Est, lot C5 à Saint-Denis**
Titulaire : Société PARIS OUEST CONSTRUCTION

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés, approuvent l'avenant n°3 au marché de travaux de construction de 73 logements et un local associatif situé Fort de l'Est – Lot C5 à Saint-Denis et autorisent le Directeur Général à le signer.

Le présent avenant induit une plus-value d'un montant de 12 275 € HT.

Il représente une augmentation de 2,30 % du montant forfaitaire du marché, tel que résultant du précédent avenant. Au total, les avenants N°1 et N°2 représentent une augmentation de 14,55 % du montant forfaitaire initial du marché. Le montant du forfait définitif de rémunération s'élève désormais à 547 074 € HT.

Valeur de prix : janvier 2019.

➤ **Autorisation de signature du protocole indemnitaire lié à l'accord-cadre de fournitures générales de bureau et de petit matériel, Lot 3 : Fourniture de papier,**
TITULAIRE : NV BURO

L'accord-cadre a pour objet l'approvisionnement en fournitures générales et petit matériel de bureau, pour l'ensemble des sites administratifs de l'OPH Communautaire de Plaine Commune. Le lot N°3 concerne la fourniture de papier.

Il a été notifié à la société NV BURO le 26 octobre 2020.

Le lot n°3 de l'accord-cadre est fractionné, il s'agit d'un accord-cadre à bons de commande.

Telles que le permettent les dispositions de l'article R2162-4 du Code de la commande publique relatif aux accords-cadres publics, le lot n°3 de l'accord-cadre ne comporte pas de montant minimum ni maximum.

Pour information, au vu des volumes des prestations réalisées les années précédentes, le montant prévisionnel annuel des commandes serait de 8 000 euros HT pour le lot n°3.

Ce montant est purement indicatif, en aucun cas l'OPH Plaine Commune Habitat ne s'engage à passer des commandes annuelles à hauteur de ce montant.

Les prix applicables sont ceux du BPU propre au lot N°3.

Préambule :

Par un communiqué du 3 décembre 2021 et un courrier du 25 mars 2022, la société NVBURO a alerté l'Office Plaine Commune Habitat sur une flambée des prix d'achats et de revient du papier, à laquelle s'est ajoutée celle des coûts de l'énergie, et des hausses sensibles sur les transports.

En cours d'exécution de l'accord-cadre, la société titulaire a été confrontée à la crise sanitaire liée au COVID 19, et à la dégradation du contexte économique liée à la guerre en Ukraine.

Ces circonstances imprévisibles ont notamment entraîné une hausse de prix des matières premières dans le domaine du papier depuis le début de l'année 2021.

Dès lors, la société NVBURO rencontre, depuis plusieurs mois, des difficultés d'approvisionnements liées aux hausses exceptionnelles des matières premières et des coûts de transport. Ces difficultés rendent impossible temporairement la poursuite du lot n°3 de l'accord-cadre aux prix unitaires auxquels il a initialement été conclu sans générer un déficit pour l'entreprise.

Bien qu'une clause de révision des prix soit prévue dans l'accord-cadre, elle ne permet pas de compenser le déficit engendré par le bouleversement temporaire de l'économie de l'accord-cadre.

L'entreprise a transmis à l'Office les justificatifs relatifs aux charges extracontractuelles auxquelles elle est confrontée.

En tant qu'acheteur public et sensible aux difficultés économiques du titulaire, l'Office Plaine Commune Habitat a accepté de conclure un protocole indemnitaire, qui permet de trouver diligemment une solution de nature à permettre la poursuite de l'approvisionnement de l'Office.

1 / Objet et fondement du protocole indemnitaire

Le présent protocole indemnitaire est établi sur le fondement de la théorie de l'imprévision, précisée à l'article L6.3 du code de la commande publique « *Lorsque survient un événement extérieur aux parties, imprévisible et bouleversant temporairement l'équilibre du contrat, le cocontractant, qui en poursuit l'exécution, a droit à une indemnité* ».

Il a pour objet d'indemniser l'entreprise d'une partie du préjudice subi en raison du surcoût de la fourniture en papier causé par les circonstances exposées en préambule.

En effet, il résulte des éléments exposés en préambule et des justificatifs ci-annexés qu'ils ont un caractère exceptionnel, imprévisible lors de la conclusion de l'accord-cadre, que leur cause est extérieure aux parties, et qu'elle bouleverse temporairement l'équilibre du contrat, conformément à la circulaire n°6338-SG du 30 mars 2022 relative à l'exécution des contrats de la commande publique dans le contexte actuel de hausse des prix de certaines matières premières et à l'article R.2194-5 du code de la commande publique.

2/ Montant de l'indemnité

*S'agissant d'un accord-cadre à bons de commande, la provision correspondant à l'indemnité indemnitaire, est fixée entre les parties à la **somme de deux-mille euros hors taxe (chiffre 2 000.00 € HT)**.*

Conformément aux dispositions du préambule, la société NVBURO s'est rapprochée des services de l'Office afin de leur faire part des difficultés exceptionnelles rencontrées, impactant à la hausse ses prix à hauteur de 20%.

L'Office Plaine Commune Habitat prend en compte la révision effectuée en janvier 2022 (courrier recommandé avec AR de l'Office du 4 février 2022 adressé à la société NVBURO). **Au final, le taux d'augmentation à prendre en compte est donc de 18,97 %.**

Le montant définitif de l'indemnité sera fixé au 31 août 2022 au vu de l'ensemble des commandes qui auront été effectuées, et de l'évolution de l'économie globale de l'accord-cadre.

3/ Durée de validité du protocole indemnitaire

Le présent protocole indemnitaire, notamment le mode de calcul de l'indemnité provisionnel par bon de commande, s'appliquera à tous les bons de commandes émis à compter de sa date de notification, et ce, jusqu'au 31 août 2022.

Hervé BORIE souhaite savoir si l'Office a l'obligation d'assurer l'équilibre économique de ses marchés et dans le cas contraire si le prestataire pourrait se retourner contre nous à moins de passer un accord.

Binta WAGUE précise que l'Office ne sera pas attaqué car indépendant de cette situation, tributaires au même titre que le prestataire qui est en droit de nous dire que face aux difficultés économiques qu'il rencontre, il n'est plus en mesure d'honorer le marché ; le risque est donc de se retrouver sans prestataire.

Corinne CADAYS-DELHOME fait part d'une situation similaire pour la ville de La Courneuve et Plaine Commune, sur le marché de fourniture papier et menuiserie/Serrurerie.

Adrien DELACROIX souligne qu'il est nécessaire de ne pas se tromper ; nous avons certes des augmentations de prix, liées à la crise Covid et au contexte international, mais sur le papier il est à noter une question spécifique de crise de la filière, en France particulièrement, qui a été très largement démontée et déstabilisée. Nous sommes aujourd'hui sur une crise de production, c'est structurel et très spécifique à la filière au-delà de tout contexte relatif à la crise Covid ou crise internationale. L'augmentation des coûts de construction sera beaucoup plus impactante pour l'Office dans les années qui viennent que celle de l'augmentation du prix du papier.

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés, approuvent le protocole indemnitaire relatif à l'accord-cadre de fournitures générales de bureau et de petit matériel, Lot 3 : Fourniture de papier, joint à la présente, et autorisent le pouvoir adjudicateur représenté par le Directeur Général à le signer.

Direction Générale

➤ **Autorisation donnée au Directeur général à déléguer sa signature**

Pour assurer le bon fonctionnement des services de l'Office, le Directeur général est amené à déléguer sa signature aux chefs de services et directeurs. Dans sa séance du 9 février 2022, le Conseil d'administration de l'Office autorisait cette délégation de signature et déléguait cette compétence au Bureau au regard de la fréquence à laquelle interviennent ces délégations.

Ces délégations de signatures peuvent intervenir à la suite de recrutement, de mobilité ou d'extension du périmètre des missions de la personne concernée.

Elles prennent fin de plein droit dès lors que la personne visée cesse de remplir ses missions.

Département des Agences	
<i>KOUIDICH Adil</i> <i>Responsable de secteur de l'agence Nord-Est</i>	<ul style="list-style-type: none">• Tous les engagements de dépenses relatifs au fonctionnement et à l'investissement de son secteur, inférieurs ou égaux à 1 500 euros HT, dans la limite des crédits budgétaires qui lui sont alloués chaque année dans le strict respect des procédures réglementaires et internes en vigueur.• Tous courriers de suivi et de mises en demeure adressés aux entreprises• Tous courriers de suivi et de rappels adressés aux locataires (type GRT et Vie Quotidienne)

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés, autorisent le Directeur Général à déléguer sa signature à Monsieur Adil KOUIDICH, Responsable de secteur de l'agence Nord-Est, arrêtent le périmètre de ladite délégation telle que défini en séance et disent que cette délégation fera l'objet d'une décision individuelle transmise au contrôle de légalité pour devenir exécutoires.

DEPARTEMENT DU PATRIMOINE

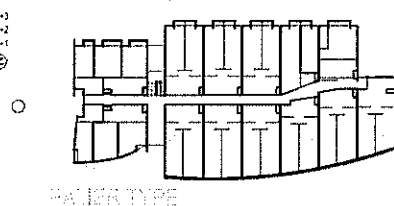
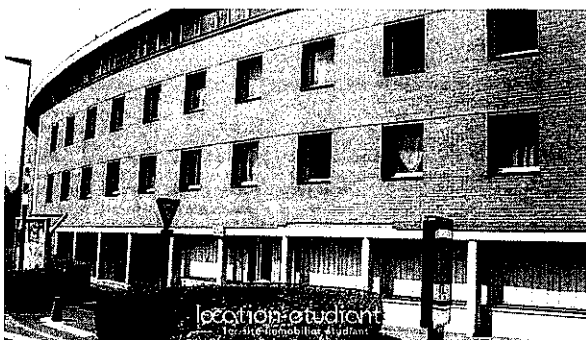
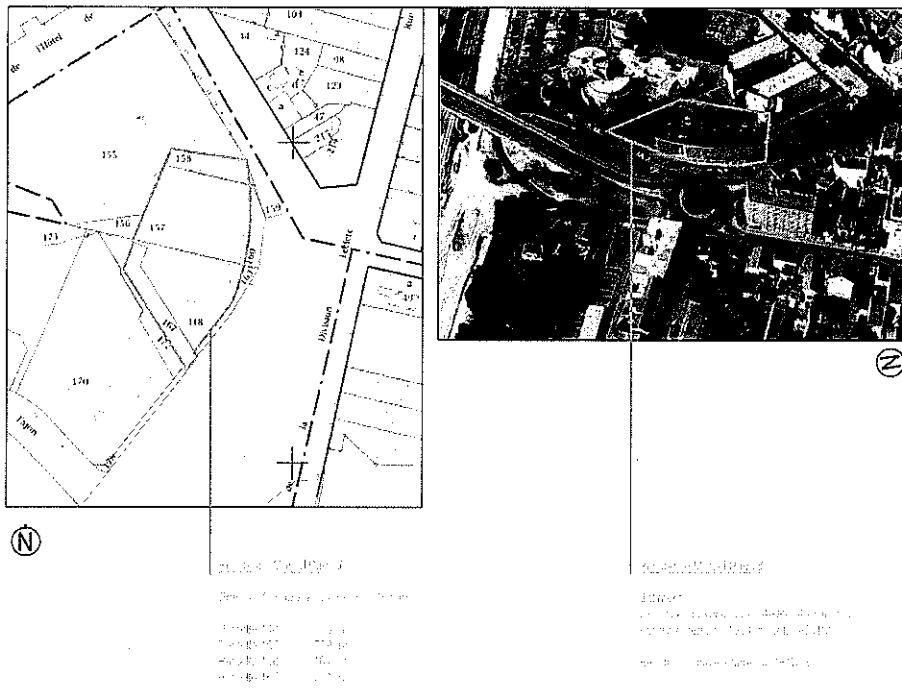
➤ **Lancement du projet d'occupation éphémère de Marcel Pagnol à Villetaneuse et du partenariat avec Résidétape**

Plaine Commune Habitat est propriétaire d'une résidence étudiante de 100 chambres construite par la SOVIAC et confiée en gestion dès sa livraison au CROUS de Créteil. Ce dernier a émis la volonté d'en arrêter la gestion fin août 2020. Depuis la résidence est vacante et l'office a multiplié les rencontres pour trouver une nouvelle occupation au site ainsi qu'un opérateur.

Le présent rapport a donc pour objet de présenter les orientations d'occupation de ce site ainsi que le partenariat que l'office souhaite tisser avec l'association Résidétape.

1. PRESENTATION DU SITE :

Le site se trouve au 3 rue Roger Salengro à Villetaneuse, à proximité du terminus du T8.



Répartition logements type

Livraison immeuble par la SOCIAC	1993
Entrée dans le patrimoine de PCH	30/09/2005
Nombre de logements	R+3 de 57 logements (cellule double) – 100 lits
Typologies	12 F1/44 F2 et 1 F4 (logement gardien)
Surface habitable Logements	1985 m ²
Locaux résidentiels (buanderie, bureau accueil, LCR, OM ...)	543.41m ²
Parkings	30 places (en sous-sol)

2. LES PISTES DE RECONVERSION :

Constatant que l'option du maintien en résidence étudiante était invalidée par différents gestionnaires, Plaine Commune Habitat a imaginé la reconversion de ce site en envisageant une occupation par des « travailleurs clés » (dont personnel hospitalier), ou de jeunes actifs en insertion, ou d'une pension de famille ... en coopération avec des structures spécialistes de l'accompagnement et de ce type d'établissement.

Cette perspective nécessitera le déconventionnement de la résidence pour accueillir un autre public que des étudiants. Ce dernier sera examiné favorablement par l'Etat sous réserve toutefois d'un reconventionnement en logement social (de manière dérogatoire avant les 10 ans légaux), en résidence spécifique.

La définition d'un projet à long terme en lien avec les acteurs locaux pouvant s'avérer long, l'office avait un enjeu de ne pas prolonger la vacance de ce site dans un contexte de forte tension en Ile de France.

Ainsi Plaine Commune Habitat, en accord avec la Ville, a étudié la piste d'une première étape au travers d'un projet de résidence pour salariés en mobilité des entreprises engagées dans les importants projets du territoire (JO, CHUGPN, GPE, etc.) et du personnel de service dans l'organisation/accueil/logistique de l'évènement des jeux olympiques et para-olympiques.

Depuis les premières démarches, notamment auprès de la SOLIDEO, Plaine Commune Habitat a associé Action Logement Ile-de-France en tant que facilitateur et intermédiaire avec ses structures partenaires.

C'est dans ce cadre, que l'association Résidétape, collaborant déjà avec des opérateurs du groupe Action Logement, s'est montrée intéressée pour développer un partenariat sur ce site à partir du 1^{er} juillet 2022.

3. LE PROJET :

Présentation de Résidétape :

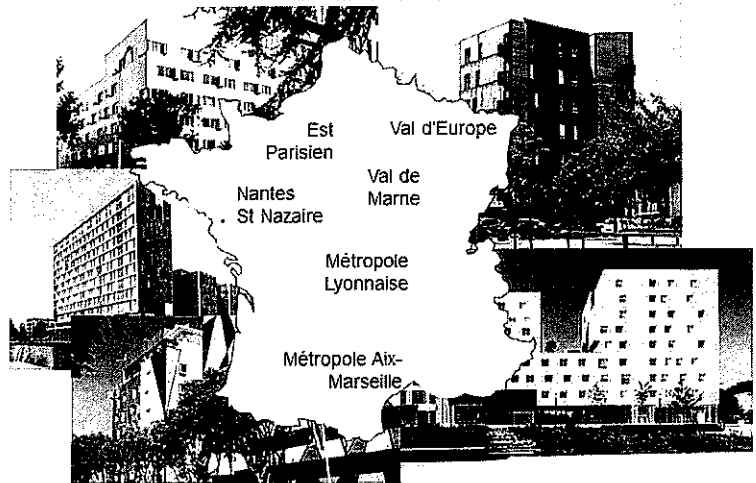
Résidétape est une entreprise sociale qui accompagne la mobilité des personnes et des territoires pour une durée de quelques semaines à un maximum de deux ans, par la mise à disposition d'appartements meublés de qualité, abordables et sans condition de garantie.

Une présence dans 4 grandes régions : Ile de France, Loire-Atlantique, Lyon et Marseille

1 500
logements

15
résidences

600
logements
en projet



Depuis deux ans, Résidétape développe une nouvelle activité : l'occupation précaire et temporaire de logements ayant vocation à être démolis, principalement en QPV, durant la période de vacance. L'activité est développée majoritairement dans les départements du Val-de-Marne (Champigny-sur-marne, L'Haÿ-les-Roses) et de la Seine-Saint-Denis (Bondy), à destination de personnes mobilisées sur les chantiers du Grand Paris Express, n'ayant pas de domicile en Ile-de-France mais résidant en province ou à l'étranger. L'expérience s'est avérée positive sur la plupart des sites à ce jour. Ainsi, Résidétape propose de développer une telle activité durant la première phase dessinée pour la résidence Marcel Pagnol.

Le concept :

Pour les salariés :

- Des logements meublés et équipés en contrepartie d'une indemnité d'occupation abordable et « tout compris » : mobilier, fluides, assurance habitation, connexion Internet : entre 250€ (colocation) et 450€ (T1 / personnes seules ou couples) ;
- Une disponibilité rapide, pas de conditions de garantie, et un préavis de départ d'un mois ;
- La signature d'une convention d'occupation précaire entre Résidétape et les occupants, sans durée prédéfinie, l'échéance étant liée à la date de démolition des bâtiments ;
- Un accompagnement locatif, professionnel et administratif par les équipes Résidétape.

Pour les entreprises : Une possibilité de louer directement un ou plusieurs logements pour leurs salariés

Pour les bailleurs : Une prise en gestion par Résidétape de tout ou partie des bâtiments inoccupés, permettant de valoriser les logements vacants.

Le modèle d'occupation temporaire sur Marcel Pagnol :

Depuis début 2021, un travail commun est mené entre Plaine Commune Habitat et Résidétape sur le projet d'occupation temporaire de la résidence, durant une phase courte et transitoire et à destination des salariés mobilisés dans le cadre de Paris 2024 (chantier et organisation de l'évènement).

Afin de proposer des hypothèses d'occupation réalistes, il est considéré qu'environ 75% des logements disponibles seront remis en état et occupés soit 40 logements sur les 57 au total. Le remplissage et l'évacuation des logements sont également appelés à être progressifs, mais rapides au regard de l'activité des sites (GPE et JOP 2024).

L'exploitation reposera sur le principe suivant :

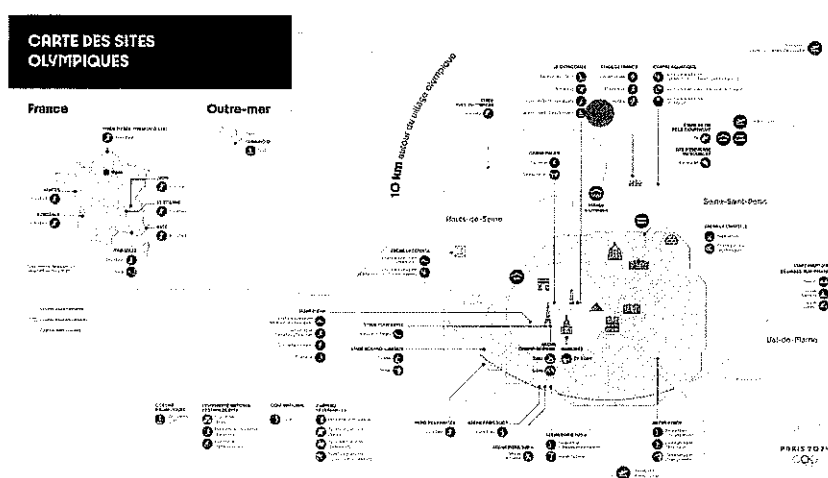
- Une convention d'occupation précaire est conclue entre Résidétape et Plaine Commune Habitat ;
- La gestion locative est assurée par Résidétape pendant toute la durée du projet. Les logements sont meublés, équipés et assurés par Résidétape ;
- Le montant des redevances se situe entre 380 et 400€ pour des chambres en T1 et entre 330 et 350€ pour des chambres en T2 ;
- Les logements sont fléchés vers les salariés en grand déplacement qui concluent une convention d'occupation précaire avec Résidétape.

Le modèle économique est fondé sur :

- Une absence de redevance versée au bailleur ;
- Une prise en charge de l'exploitation par Résidétape;
- Une remise en état des logements par le bailleur ;
- Un ameublement et la remise à l'habitation (internet ...) assurés par Résidétape

La cible des occupants :

La résidence se situe à 10 min en voiture, 13 min à vélo et 30 min en transports du village Olympique, et à 20 min en voiture, 30 min à vélo et 35 min en transports du village des Médias. Elle se situe également à proximité des chantiers des lignes 15, 16 et 17 du Grand Paris Express. Ces deux bassins d'emploi représentent les principales cibles pour l'occupation de la résidence.



Un besoin de logements pour les salariés mobilisés sur la période 2022-2025 peut d'ores et déjà être anticipé et les échanges avec les entreprises bénéficiant du dispositif sur d'autres sites l'ont confirmé.

Ainsi les besoins ont été identifiés au travers :

- des retours très positifs des entreprises et des salariés sur le dispositif ; plusieurs salariés des entreprises telles qu'Eiffage (54 bénéficiaires depuis le début du dispositif), Razel Bec (11 bénéficiaires), Proman et Bouygues en ont bénéficié ;
- des sollicitations des salariés logés actuellement dans des colocations éphémères à L'Haÿ-les-Roses, ainsi qu'à Bondy, et qui vont devoir en partir, ce qui représente près d'une trentaine de personnes,
En effet, les fins d'occupation sont prévues fin juin à Bondy et fin juillet à L'Haÿ-les-Roses où il y a 2 bâtiments (un bâtiment libéré d'ici début mai, un autre libéré fin juillet), avec une démolition à la suite. A ce jour, 32 salariés résident sur site de L'Haÿ-les-roses dont plusieurs ont été transférés d'un bâtiment vers l'autre, à défaut de solution de relogement. Or, d'ici le mois de juillet, une solution de relogement en occupation éphémère doit être trouvée pour une bonne quinzaine de salariés qui souhaiteraient continuer à bénéficier du dispositif et pourraient accepter une proposition sur le site de Marcel Pagnol à Villetaneuse ;
- le nombre de chantiers d'envergure à proximité.

Le circuit d'identification des occupants potentiels consiste en :

- Mise en contact avec les services RH liés aux chantiers et sites identifiés (déjà en place pour certains comme Eiffage, les entreprises inscrites dans le dispositif font le lien avec d'autres entreprises, à identifier pour d'autres), démarchage et mise en place d'informations sur le dispositif sur les chantiers (des démarches d'information sur le site de Saint-Denis-Pleyel à engager) ;
- Possibilité de prise de contact direct par les personnes intéressées ou par les RH (intermédiaires) ;
- Rencontre en entretien de préadmission, validation des candidatures et signature des documents (convention d'occupation précaire entre Résidétape et les occupants) dont les trames existent déjà chez Résidétape ;
- Entrée dans le logement avec établissement d'un état des lieux.

4. LE PARTENARIAT :

La rénovation des logements :

Au fil de la mise en œuvre du dispositif sur plusieurs sites, Résidétape a développé un cahier des charges précis et exigeant de remise en état des logements avec classement des travaux en 3 priorités (mise en sécurité et conformité, habitabilité, et amélioration du confort).

La résidence est saine et les logements pourraient être occupés en l'état dans le cadre d'une occupation temporaire.

Toutefois, Résidétape a souhaité pour se conformer à son cahier des charges pour les 40 logements cibles la réalisation de travaux relevant de l'amélioration du confort du logement et en particulier :

- une rénovation complète des peintures,
- un remplacement des sols,
- la création d'attentes lave-linge dans chaque logement (la résidence disposait d'une laverie commune),
- le remplacement de mélangeurs par des mitigeurs ...

Une visite commune a défini le niveau d'exigence attendu par Résidétape en termes d'amélioration du confort du logement. Ces travaux ont été estimés à 182 160€ HT soit 218 592€ TTC.

Résidétape a calibré ses loyers de manière à couvrir les frais d'ameublements et l'entretien du site, et n'est pas en capacité de participer aux travaux afin de garantir un niveau de redevance accessible.

Or l'office porte toujours un emprunt d'1,2 millions d'euros, hérité de la SOVIAC suite à la création de Plaine Commune Habitat, contracté pour la construction de cet immeuble. Par ailleurs, suite à la libération du site, l'office a réalisé des travaux de remise en état et de sécurisation à hauteur de 270K€. Le coût annuel de la sécurisation est de 105 300 €TTC/an.

La réalisation de travaux d'amélioration du confort, vouant à tendre vers une « remise à neuf », des logements représente par conséquent un investissement supplémentaire pour l'office.

En l'absence de recettes (redevance) et de participation aux travaux de Résidétape, l'office a sollicité une subvention auprès du fond d'innovation d'Action Logement à hauteur de la totalité du montant des travaux TTC.

Convention de mise à disposition :

Le partenariat implique des engagements de chaque partie résumés dans une convention de mise à disposition dont l'objet est de convenir des modalités d'une occupation transitoire de l'immeuble. Plaine Commune Habitat, après une remise en état, confiera les logements à Résidétape qui les meublera et les mettra à disposition d'un public de salariés en mobilité dans le cadre d'un bail d'occupation précaire.

Cette convention, jointe en annexe, vise à définir les conditions de mise à disposition, de restitution, d'entretien, de contractualisation des consommations de fluides, de responsabilité et de réparations.

Elle est consentie à compter à compter du 1^{er} juillet 2022 jusqu'au 31 décembre 2024 au plus tard.

5. CALENDRIER PREVISIONNEL :

▪ Au global :

- ✓ Fin 2021 - lancement d'une démarche de déconventionnement : en cours d'instruction ;
- ✓ 1^{er} semestre 2022 - mise en place d'un partenariat avec Résidétape ;
- ✓ Du 01/07/2022 au 31/12/2024 - occupation temporaire de Résidétape ;
- ✓ 2022 - lancement d'un appel à projet ou de cycles de rencontres avec des associations portant un projet d'accompagnement social et gestionnaire ;
- ✓ Post 2025 – Reconversion définitive

▪ Phase intermédiaire :

Avril 2022	- Soumission du projet à la Commission Innovation d'Action Logement Services	PCH & RD PCH & RD
Mai 2022	- Début de la première vague de travaux de remise en état des logements et des parties communes - Consultation des entreprises pour la mise en place ou l'extension des contrats de fourniture de fluides et de maintenance - Résultat de l'étude du dossier par la Commission pour l'Innovation d'ALS	RD & PCH
Juin 2022	- Finalisation de la mise en place des contrats nécessaires (fourniture de fluides, maintenance...) - Signature de la convention d'occupation précaire	RD (fluides)
4 Juillet 2022	- Mise à l'occupation de 10 premiers logements remis en état	RD
4 août 2022	- Mise à l'occupation de 10 nouveaux logements	RD
4 septembre 2022	- Mise à l'occupation de 10 nouveaux logements	RD
4 octobre 2022	- Mise à occupation de 10 nouveaux logements	RD

Adrien DELACROIX fait part de sa grande satisfaction de l'aboutissement de ce projet, le Maire de Villetaneuse l'est également puisque notre inquiétude était que ce bâtiment qui a été quitté rapidement par le CROUS fasse l'objet de tentatives d'intrusions, de squat, et il y en a eu, sur une résidence vide et en entrée de ville. Cette résidence se situe au niveau du rond-point juste après le faisceau ferroviaire. C'était une attente forte, et cette occupation transitoire est de nature à rassurer le Maire ; pour l'Office cela représente aussi la fin des frais de gardiennage mais nous accorde le temps de travailler à une transformation plus lourde du bâtiment, à un changement de sa programmation qui ne pouvait intervenir jusque-là. Nous aurons l'occasion de signer une convention avec le Maire et Résidétape à Villetaneuse ; et un élément complémentaire, adopter cette convention avec la possibilité de préciser une date de fin de arrêtée au 31 décembre 2024 quitte à poursuivre l'occupation et en renégocier les conditions.

Pour rappel, l'Office ne perçoit pas de loyer car l'occupation est très temporaire, les travaux de remise en état des logements constituent un point d'équilibre trouvé avec Résidétape. Si le projet de transformation de la résidence n'a pas abouti au 1^{er} janvier 2025, peut-être pourrions-nous renégocier les conditions de maintien, à plus forte raison si cela devait durer plus longtemps que prévu.

Certes, la phase olympique sera achevée, mais il y a au moins, sur le Village Olympique, une bonne année de travaux intenses visant à la transformation des chambres en logements familiaux ou spécifiques, et les chantiers du Grand Paris Express qui étaient également visés ne seront pas du tout terminés.

Il y aura donc sans aucun doute des besoins existants auxquels on pourra donc répondre.

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés, approuvent le principe de projet de reconversion du site de Marcel Pagnol; valident le partenariat avec Résidétape et autorisent Autorise le Directeur Général à signer tout acte relatif à la mise en œuvre de cette démarche dont la convention de mise à disposition.

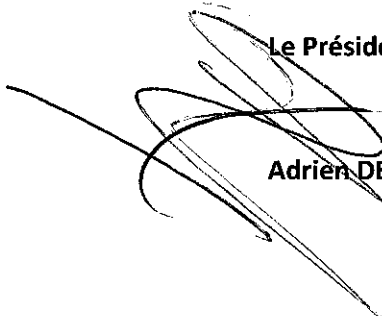
Olivier ROUGIER informe que le projet d'acquisition de 35 logements situé au 119 rue Gabriel Péri à Saint-Denis, dont le bail à construction arrive à échéance à la fin de mois de juin, n'a pas abouti, malgré les discussions engagées depuis de nombreuses années avec le propriétaire et les offres très conséquentes présentées par l'Office. Nous sommes en phase d'intenses discussions, et souhaitons aboutir à la préservation de ces 35 logements dans le parc social d'ici la fin du mois. Le temps que l'ensemble des questions soient réglées, nous proposerons une forme de prolongation du bail pour pouvoir maintenir les locataires dans le parc social, sachant qu'ils y seront de fait jusqu'à mi-2023 conformément à la convention APL, bien que, à partir de fin juin nous ne sommes théoriquement plus concernés. Ces discussions devraient aboutir très vite, et il n'est pas exclu que, cela fasse l'objet d'un Bureau exceptionnel quelques minutes avant le CA du 29 juin prochain, permettant au besoin, d'autoriser soit une prolongation du bail soit une promesse de vente, en fonction de l'état d'avancement des échanges, nous espérons toutefois un aboutissement favorable.

Adrien DELACROIX précise que ce patrimoine se situe au niveau de la Galerie Rosalie, face à la halle du marché de Saint-Denis, le propriétaire ayant la jouissance de la galerie, des commerces et des appartements pour lesquels nous partageons le bail à construction sur les logements qui se situent au-dessus. Malgré des offres haut-marché, les discussions restent difficiles ; nous utiliserons tous les outils qui sont à la main du territoire, soit l'usage du droit de préemption y compris sur un statut comme ici de SCI, qui n'est pas aussi aisé que lorsque ce sont les biens détenus par une personne physique.

Le prochain Bureau se réunira le mardi 12 juillet sauf s'il s'avère nécessaire de le réunir exceptionnellement le 29 juin, avant le CA.

Les administratrices et administrateurs sont convié.es à participer au séminaire de l'Office qui se tiendra le mardi 21 juin prochain et qui réunira l'ensemble des personnels de Plaine Commune Habitat à l'Usine à l'occasion duquel la participation d'Elu.e.s du territoire a été sollicitée.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne souhaitant demander la parole, le Président lève la séance à 09h41.

Le Président

Adrien DELACROIX

