

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

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

BUREAU
Séance du 24 mai 2022

PROCES-VERBAL

L'An deux mil vingt-deux, le vingt-quatre mai à 9h16 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, Mamoudou DIARRA, Oriane FILHOL, Christian PERNOT,

Etait excusé :

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
Sonia OULDAMMAR, Directrice du Développement et Renouvellement Urbain

Secrétaire de Séance :

Marine THOIREY, Secrétaire Générale

La séance est ouverte par Adrien DELACROIX à 9h16 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 22 mars 2022**

Mamoudou DIARRA soulève que le Procès-Verbal du Bureau laisse apparaître Madame CADAYS-DELHOME et Monsieur RUSSIER comme étant excusés, or cette information n'a pas été transmise à l'ouverture de séance.

Adrien DELACROIX précise que cette information a été portée à la connaissance de la Secrétaire Générale, en amont du Bureau.

Après mise aux voix, le procès-verbal du Bureau 22 mars 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 travaux

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>Marché de travaux de construction de 44 logements et 27 places de stationnement en sous-sol, 94/102 rue du Landy et 15/15b rue Fraizier</p> <p>Macro lot n° 1</p>	<p>Le marché initial est alloté en 6 lots : Macro-lot 1 : GO / ENVELOPPE Macro-lot 2 : MENUISERIE INTERIEURE / CLOISONS - DOUBLAGE - FAUX PLAFONDS Macro-lot 3 : REVETEMENTS DES SOLS - PEINTURE Macro-lot 4 : ELECTRICITE CFA/CFA Macro-lot 5 : CHAUFFAGE - VENTILATION - PLOMBERIE SANITAIRES Macro-lot 6 : ASCENSEUR</p> <p>Ils ont tous fait l'objet d'une précédente attribution, seulement le titulaire du macro lot 1, du vu du retard très important pris sur le calendrier d'exécution de l'opération, a décidé de ne pas maintenir son offre.</p> <p>Le besoin restant à satisfaire, le macro lot 1 a donc été relancé sous la forme d'un appel d'offre ouvert (En septembre 2021 tout d'abord : infructueux. Puis en Décembre 2021).</p>	<p>L'accord-cadre est traité à prix global et forfaitaire.</p> <p><u>Montant estimatif macro lot 1 :</u> 4 758 734 € HT</p>	<p>Marché conclu à compter de sa date de notification jusqu'à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement des travaux.</p>	<p>Appel d'offres ouvert européen</p> <p>Suite à la relance de Décembre 2021, une unique candidature a été reçue. Cependant le candidat ayant modifié le cadre de sa DPGF, son offre a été déclarée irrégulière par la CAO du 23 Mars 2022 et le marché déclaré infructueux et relancé sous la forme de la procédure avec négociations.</p>	<p>9 Mars 2022</p> <p>groupe ment composé des sociétés suivantes : AEGUO CONSTRUCTION (mandataire), MITB CONSTRUCTION, TOPAGER, MEHA SAS et PALM</p> <p>ETANCHEITE : A</p>	<p>11 Mai 2022</p>	<p>Titulaire : groupe ment composé des sociétés suivantes : AEGUO CONSTRUCTION (mandataire), MITB CONSTRUCTION, TOPAGER, MEHA SAS et PALM ETANCHEITE</p> <p>Pour un montant de 5 146 000 € HT (5 130 000 € HT pour l'offre de base + 16 000 € HT pour la variante libre n°3 retenue).</p>

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 les travaux d'entretien et de réflexion de tous corps d'état des logements après départ des locataires sur le patrimoine de Plaine Commune Habitat</p> <p>Lot 2 : Patrimoine géré par les agences Est et Nord</p>	<p>L'accord cadre initial, lancé durant l'année 2020, était alloué. Il était décomposé en 3 lots au total, définis comme suit :</p> <p>Lot N°1 : Patrimoine géré par l'Agence Nord-Est ;</p> <p>Lot N°2 : Patrimoine géré par les Agences Est et Nord</p> <p>Lot N°3 : Patrimoine géré par l'Agence Sud.</p> <p>Le lot n°2 a fait l'objet d'une décision de non reconduction, il s'achève au 31/12/2021 et fait l'objet de la présente procédure de relance. Dans le cadre de cette relance, le principe de l'attribution d'un lot maximum par candidat est toujours de rigueur.</p> <p>Le lot n°2 du présent accord-cadre n'est pas décomposé en tranches.</p> <p>La présentation de variantes libres n'est pas autorisée au titre du lot n°2. Aucune variante obligatoire n'est imposée au titre du lot n°2.</p>	<p>Il s'agit d'un accord cadre à bons de commande. Les prestations seront exécutées par l'émission de bons de commande.</p> <p>Le montant maximum des commandes est fixé pour le lot 2 à 1 500 000 €/HT/an.</p>	<p>Le lot n°2 du présent accord-cadre est conclu à compter de sa date de notification jusqu'au 31 décembre 2022.</p> <p>Il pourra être prolongé, par reconduction tacite, par année civile, dans la limite de 3 reconductions, sans que sa durée totale ne puisse excéder 3 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2024.</p> <p>Cependant, il peut être mis fin au lot n°2 du présent accord-cadre 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>AOOE</p>	<p>CAO du 03 novembre 2021</p> <p>Toutes les candidatures présentées ont été agrées à l'exception de celle de la société ECOBAT :</p> <p>LA SOCIETE DES REVETEMENTS ET PEINTURE ; GUILLEMOT SA ET CIE ; LES PEINTURES PARISIENNES ; AUX NETTOYEURS ENCAUSTIQUEURS ; ERI ; JCP ENTREPRISE ; UNION TECHNIQUE DU BATIMENT ; MUST ; BSG MULTI SERVICES DU BATIMENT ; ECO BAT ; MSER ; CIDE ELEC ; ENDROS ; BALAS ; ROGER MOUREU-PLITAL CONSTRUCTION ; BATX ; BDF INTERNE ; ARC DES COULEURS.</p>	<p>11/05/2022</p>	<p>Lot 2 : Société ERI</p> <p>Les prestations de chacun des lots de l'accord-cadre seront rémunérées par application des prix du bordereau des prix unitaires, aux quantités réellement exécutées.</p>

A : candidature agréée - B : candidature non agréée

N° et objet du marché	Forme	Montant estimatif global	Durée	Procédure	Date de la CAO d'agrément des plis	Date de la CAO d'attributio n	Titulaires
<p>Accord-cadre de travaux de plomberie sur l'ensemble du patrimoine de Paine Commune Habitat à l'exception des logements vacants - lot 2 : patrimoine géré par les agences Est et Nord, et lot 3 : patrimoine géré par l'agence Sud.</p>	<p>L'accord cadre initial, lancé durant l'année 2019, était allôfi. Il était décomposé en 3 lots au total, définis comme suit : Lot N°1 : Patrimoine géré par l'Agence Nord-Est ; Lot N°2 : Patrimoine géré par les Agences Est et Nord Lot N°3 : Patrimoine géré par l'Agence Sud. Les lots n°2 et n°3 ont fait l'objet d'une décision résiliation. Le lot N°2 s'est achevé au 31 décembre 2021 et le lot N°3 s'achèvera au 31 mai 2022. Ils font l'objet de la présente procédure de relance. Dans le cadre de cette relance, le principe de l'attribution d'un lot maximum par candidat est toujours de rigueur. Les lots n°2 et n°3 du présent accord-cadre ne sont pas décomposés en tranches. La présentation de variantes libres n'est pas autorisée au titre des lots n°2 et 3. Aucune variante obligatoire n'est imposée au titre des lots n°2 et 3.</p>	<p>Il s'agit d'un accord cadre à bons de commande. Les prestations seront exécutées par l'émission de bons de commande. Le montant estimatif annuel des commandes pour chacun des lots est de 500 000 € HT. Le montant maximum des commandes est fixé pour chacun des lots à 1 000 000 €HT/an.</p>	<p>Les lots n°2 et n°3 du présent accord-cadre sont conclus à compter de leur date de notification jusqu'au 31 décembre 2022. Chacun des lots pourra faire l'objet d'une reconduction tacite, par année civile, dans la limite de 1 reconduction sans que leur durée totale ne puisse excéder 2 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2023. Cependant, il pourra être mis fin à chacun des lots de l'accord-cadre à l'expiration de la première période l'acheteur, 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>AOOE</p>	<p>CAO du 06 avril 2022 Toutes les candidatures présentées ont été agrées à l'exception de celle de la société ENTREPRISE RINGENBACH : BALAS : A ; GENERALE DE COUVERTURE PLOMBER (GECOP) : A ; DESCHAMPS : A ; BEDIER : A ; SANITHERME : A ; A.B.C.P. : A ; STA BAT : A ; COGEMUST : A ; et MERCIER : A.</p>	<p>Lot 2 : Société BALAS Lot 3 : Société GECOP Les prestations de chacun des lots de l'accord-cadre seront rémunérées par application des prix du bordereau des prix unitaires, aux quantités réellement exécutées.</p>	

A : candidature agréée - B : candidature non agréée

II. Le Marché ci-dessous est un marché de maîtrise d'œuvre

N° et objet du marché	Forme	Montant estimatif global	Durée	Procédure	Date de la CAO d'agrément des plis	Date de la CAO n d'attributio	Titulaires
<p>Marché de maîtrise d'œuvre pour la démolition partielle des bâtiments 1, 2 et 7 de la cité des Francs-Moisins, et de la démolition des parkings de la Place Rouge et rue de Lorraine, à Saint-Denis.</p>	<p>Le présent marché est unique. Il n'est pas alloué. Aucune variante n'est imposée au titre du marché. La présentation de variantes libres n'est pas autorisée au titre du présent marché. Le présent marché n'est pas décomposé en tranches optionnelles.</p>	<p>Marché traité à prix forfaitaire provisoire. Montant estimatif du forfait provisoire de rémunération : 550 000 € HT.</p>	<p>Marché conclu à compter de sa date de notification jusqu'à l'expiration du délai de garantie de parfait achèvement.</p>	<p>AOOE</p>	<p>CAO du 23 mars 2022 Toutes les candidatures présentées ont été agréées : - BUREAU D'ETUDES ET DE RECHERCHES POUR L'INDUSTRIE MODERNE BERIM : A ; - FISCHI CHRISTIAN INGENIERIE DECONSTRUCTION : A ; - ANTEA France : A ; - AD CONSEIL : A ; - B3E : A ; - EGIS BATIMENTS MANAGEMENT : A</p>	<p>06/04/2022</p>	<p>Titulaire : Société F.C.I.D. Forfait Provisoire de rémunération : 76 800 € HT</p>

A : candidature agréée - B : candidature non agréée

III. 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 les prestations de repérages des matériaux et produits contenant du plomb et de diagnostics plomb avant travaux sur le patrimoine de Plaine Commune Habitat</p>	<p>L'accord cadre est unique, il n'est pas allé 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 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 75 000 € HT Le montant annuel des commandes est estimé à 15 000 € HT et le maximum annuel des commandes s'élève à 30 000 € 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'accord-cadre 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>AOOE</p>	<p>CAO du 9 mars 2022 Toutes les candidatures présentées ont été agréées : CEPARI DIAG : A AJE ANALYSES : A SOCOTEC DIAGNOSTIC : A DEP : A CEED : A</p>	<p>23/03/2022</p>	<p>CEPARI DIAG L'accord-cadre est conclu pour un montant forfaitaire annuel de 51 336 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>

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 à bons de commande pour la fourniture de produits d'entretien pour l'ensemble du patrimoine de Plaine Commune Habitat</p>	<p>L'accord cadre est unique, il n'est pas alloté 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 traité à bons de commande. Le montant annuel des commandes est estimé à 180 000 € HT et le maximum annuel des commandes s'élève à 320 000 €HT.</p>	<p>L'accord-cadre est conclu à compter du 1^{er} janvier 2023 jusqu'au 31 décembre 2023. 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 2026. Cependant, il peut être mis à l'accord-cadre 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>AOOE</p>	<p>CAO du 20 avril 2022 Toutes les candidatures présentées ont été agrées : SERIMCO : A COTTREZ : A F2MI : A</p>	<p>11/05/2022</p>	<p>SERIMCO Les prestations l'accord-cadre seront rémunérées par application des prix du bordereau des prix unitaires, aux quantités réellement exécutées.</p>

LES AVENANTS

Les avenants ci-dessous sont relatifs à des marchés 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
1	<p>Marché de travaux de réhabilitation thermique et technique en milieu occupé de 314 logements de la cité Prairie de Romaincourt à Stains</p> <p>Lot n°1 « travaux de façades, éanchéité et menuiseries extérieures ».</p> <p>Montant forfaitaire global initial – Lot 1 : 4 833 244,78 € HT (offre de base : 5 065 000,00 € HT + Variante libre n°1 : - 71 850,45 € HT + Variante libre n°2 : -159 904,77 € HT).</p> <p>Titulaire : GCC</p>	-	<ol style="list-style-type: none"> 1. De prendre en compte les travaux modificatifs supplémentaires rendus nécessaires en cours d'exécution du chantier : 2. 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. 3. De prendre en compte les incidences financières s'y afférant ; 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. 	114 300,68 € HT	A : 2,36 %	4 947 545,46 € HT	Pas de CAO

*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant de l'avenant	Pourcentages de variation	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
1	<p>Marché de travaux de réhabilitation thermique et technique en milieu occupé de 314 logements de la cité Prairie de Romaincourt à Sidains.</p> <p>Lot n°2 « Travaux inférieurs, gros oeuvre ».</p> <p>Montant forfaitaire global initial – Lot 2 : 4 284.669,22 € HT.</p> <p>Tranche optionnelle n°1 : 267 952 € HT</p> <p>Tranche optionnelle n°2 : 356 626,29 € HT</p> <p>Titulaire : GCC</p>	-	<p>1. De prendre en compte les modifications des prestations en plus-value et en moins-value, rendues nécessaires en cours d'exécution du marché;</p> <p>2. 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>3. De prendre en compte les incidences financières s'y afférant ;</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>	11 249,87 € HT	A : 0,23 %	4 920 497,38 € HT	Pas de CAO

*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant

Les avenants ci-dessous sont relatifs à des marchés de services :

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
1	<p>Accord-cadre pour l'entretien des installations de sécurité incendie sur tout le patrimoine de l'OPH Plaine Commune Habitat.</p> <p>LOT N°4 - Contrôle, entretien et remplacement des éclairages de secours et alarmes incendie</p> <p>Titulaire : Société G.R.I. BOUVIER</p> <p>Montant forfaitaire initial annuel 26 666 € HT</p> <p>Montant de la partie à bons de commande : 30 000 € HT</p>		<p>1. D'intégrer au lot n°4 de l'accord cadre les équipements compris dans les résidences nouvellement acquises et livrées, de supprimer ou modifier le nombre d'éclairages de secours et d'alarmes d'incendie suite aux réhabilitations et aux relevés du prestataire.</p> <p>2. 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>3. de prendre en compte les incidences financières en découlant.</p> <p>4. d'entériner le fait que le titulaire renonce à toute action, réclamation ou recours relatif à la signature du présent avenant par le titulaire.</p>	Plus-value de 6 046 € HT	<p>A = 22.67 % du montant forfaitaire</p> <p>10.67 % du montant global et annuel (partie forfaitaire et montant estimatif de la partie à bons de commande compris)</p>	32 712 € HT	<p>CAO DU 23 MARS 2022</p> <p>AVIS FAVORABLE</p>

*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant de l'avenant	Pourcentages de variation	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
2	<p>Accord-cadre pour l'entretien et la maintenance des chaudières individuelles gaz, chauffe-bains gaz, radiateurs gaz, systèmes de ventilation gaz, ballon d'ECS électrique</p> <p>Lot N°2 : Entretien et maintenance des chaudières individuelles gaz, chauffe-bains gaz, ballons électriques, radiateurs gaz, système de ventilation du patrimoine des agences Nord et Nord-Est</p> <p>Montant forfaitaire initial annuel : 157 819,08 € HT</p> <p>Montant estimatif annuel des commandes : 100 000 € HT</p> <p>Titulaire : PROXISERVE</p>	4 604,60 € HT	<p>1. d'étendre les prestations d'entretien et de maintenance des équipements de chauffage des 32 logements de la résidence FRANCIADE, sise 105 rue Henri Barbusse à Saint-Denis (93200), et des 22 logements F5 de la résidence JONCHEROLLES, sise 43-45 Chemin des Joncherolles à Pierrefitte-sur-Seine (93380).</p> <p>2. de prendre en compte les incidences financières s'y afférant.</p> <p>3. d'entériner le fait que le titulaire renonce à toute action, réclamation ou recours relatif à la signature du présent avenant par le titulaire.</p>	837,50 € HT	<p>A : 0,52 %</p> <p>B : 2,11 % (partie forfaitaire et montant estimatif de la partie à bons de commande compris)</p>	163 261,18 € HT	Pas de CAO

*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant

*B : pourcentage de variation cumulé de tous les avenants

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant de l'avenant	Pourcentages de variation	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
1	<p>Accord-cadre pour les prestations de géométrie expert sur l'ensemble du patrimoine de Plaine Commune Habitat.</p> <p>LOT N°1 : Agences Nord et Nord-Est</p> <p>Titulaire : Société ATGT GEOMETRE EXPERT</p> <p>Montant estimatif annuel de la partie à bons de commande : 25 000 € HT</p>		<p>1. D'ajouter au Bordereau de Prix Unitaires (B.P.U.) du lot N°1 de l'accord-cadre, la prestation de fiabilisation des surfaces et réalisation de l'état des surfaces par pièce et par logement la base des plans fournis par le MOE au format DWG.</p> <p>2. De préciser que cette intégration n'a aucune incidence financière.</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>	Sans incidence financière			Pas de CAO

*A: pourcentage de variation induit par le présent avenant

*B: pourcentage de variation cumulé de tous les avenants

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant de l'avenant	Pourcentages de variation	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
1	<p>Accord-cadre pour les prestations de géomètre expert sur l'ensemble du patrimoine de Plaine Commune Habitat.</p> <p>LOT N°2 : Agences Sud et Est</p> <p>Titulaire : Société ATGT GEOMETRE EXPERT</p> <p>Montant estimatif annuel de la partie à bons de commande : 25 000 € HT</p>		<p>1. D'ajouter au Bordereau de Prix Unitaires (B.P.U.) du lot N°2 de l'accord-cadre, la prestation de fiabilisation des surfaces et réalisation de l'état des surfaces par pièce et par logement la base des plans fournis par le MOE au format DWG.</p> <p>2. De préciser que cette intégration n'a aucune incidence financière.</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>	Sans incidence financière			Pas de CAO

*A : pourcentage de variation induit par le présent avenant

*B : pourcentage de variation cumulé de tous les avenants

N° de l'avenant	Objet et montant du marché initial	Incidence financière des précédents avenants	Objet du présent avenant	Montant de l'avenant	Pourcentages de variation	Nouveau montant du marché	Date et avis de la CAO
1	<p>ACCORD-CADRE POUR LA MISE EN PLACE D'UNE GESTION EXTERNALISEE DE PARKINGS SUR LE PATRIMOINE DE PLAINE COMMUNE HABITAT</p> <p>Titulaire : Société YESPARK</p> <p>Montant estimatif des commandes : 72 000 € HT</p>	-	<p>1. D'intégrer à l'accord-cadre les cinq nouveaux parkings répartis sur les Agences Nord et Est.</p> <p>2. De préciser que cette intégration n'a aucune incidence financière.</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 relatif à la signature du présent avenant par le titulaire.</p>	Sans incidence financière	-	-	Pas de CAO

*A : pourcentage de variation induit par le présent avenant

*B : pourcentage de variation cumulé de tous les avenants

- **Autorisation de signature du marché de travaux de construction de 44 logements et 27 places de stationnement en sous-sol, 94/102 rue du Landy et 15/15b rue Fraizier Macro-Lot N° 1 : Gros-œuvre / Enveloppe - Titulaire : AEQUO CONSTRUCTION (Mandataire)**

Adrien DELACROIX précise que le premier marché, en lien avec l'opération de la rue Fraizier a pris plus de temps que prévu initialement, du fait du délai de mise à disposition du terrain soumise à la démolition des deux bâtiments préexistants dont l'un avait subi un incendie. Cela a rendu l'opération plus complexe que ce qui était initialement envisagé et explique les incidences sur les marchés préalablement passés et une mise à jour du programme.

Mamoudou DIARRA souhaite revenir sur le premier marché et demande pourquoi le mur est conservé.

Adrien DELACROIX lui répond que cela est dû à l'aspect structurel lié à la démolition pour ne pas endommager les habitations mitoyennes ; le terrain n'est pas totalement nu mais mitoyen à des bâtiments déjà construits.

9h20 : Arrivée de Christian PERNOT

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent le marché de travaux de construction de 44 logements et 27 places de stationnement en sous-sol, 94/102 rue du Landy et 15/15b rue fraizier et autorisent le Directeur Général à le signer.

Construction de 44 logements locatifs sociaux et 27 places de stationnement en sous-sol, macro lot n°1 avec le groupement composé des sociétés suivantes : AEQUO CONSTRUCTION (mandataire), MTTB CONSTRUCTION, TOPAGER, MEHA SAS et PALM ETANCHEITE.

Le macro lot n°1 du marché est conclu pour un montant forfaitaire global de 5 146 000 € HT (5 130 000 € HT pour l'offre de base et 16 000 € HT pour la variante libre n°3 retenue).

Valeur de prix : Avril 2022

- **Autorisation de signature de l'accord-cadre pour les travaux d'entretien et de réfection tous corps d'état des logements après départ des locataires sur le patrimoine de Plaine - Commune Habitat
Lot N°2 : Patrimoine géré par l'agence Est et Nord - Titulaire : Société ERI**

Mamoudou DIARRA souhaite savoir concernant ce marché et le suivant qui s'assure de la bonne réalisation des travaux après les entreprises qui quittent le chantier.

Philippe CRETAZ précise que ce sont les Techniciens EDL qui réceptionnent systématiquement à chaque fin de travaux et s'assurent de leur réalisation.

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'accord-cadre pour les travaux d'entretien et de réfection tous corps d'état des logements après départ des locataires sur le patrimoine de Plaine Commune Habitat, et autorisent le Directeur Général à le signer.

Le lot n°2 de l'accord-cadre des travaux d'entretien et de réfection tous corps d'état des logements après départ des locataires sur le patrimoine de Plaine Commune Habitat, avec la société ERI. Les prestations à bons de commande seront rémunérées par application des prix du bordereau des prix unitaires du lot n°2, aux quantités réellement exécutées.

Les bons de commandes peuvent être émis jusqu'au dernier jour de validité du lot n°2.

Le lot n°2 de l'accord-cadre est conclu à compter de sa date de notification, jusqu'au 31 décembre 2022. Le lot n°2 pourra être prolongé, par reconduction tacite, par périodes annuelles, sans que sa durée ne puisse excéder 3 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2024.

Valeur : Septembre 2021.

- **Autorisation de signature de l'accord-cadre de travaux de plomberie sur l'ensemble du patrimoine de Plaine Commune Habitat à l'exception des logements vacants –
Lot N°2 : patrimoine géré par les agences Est et Nord – Titulaire : Société BALAS**

Lot N°3 : patrimoine géré par l'agence Sud - Titulaire : Société GECOP

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'accord-cadre de travaux de plomberie sur l'ensemble du patrimoine de Plaine Commune Habitat à l'exception des logements vacants, et autorisent le directeur Général à le signer. Lot 2 : patrimoine géré par les agences Est et Nord, avec la société BALAS, et lot 3 : patrimoine géré par l'agence Sud, avec la société GECOP, dont les offres sont économiquement les plus avantageuses. Les prestations des lots 2 et 3 de l'accord-cadre seront rémunérées par application des prix du bordereau des prix unitaires, respectifs de chacun des lots, aux quantités réellement exécutées. Les bons de commandes peuvent être émis jusqu'au dernier jour de validité de l'accord-cadre. Les lots n°2 et 3 de l'accord cadre sont conclus à compter de leur date de notification, jusqu'au 31 décembre 2022. Chacun des lots pourra faire l'objet d'une reconduction tacite, par année civile, dans la limite de 1 reconduction, sans que leur durée totale ne puisse excéder 2 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2023.

- **Autorisation de signature du marché de maîtrise d'œuvre pour la démolition partielle des bâtiments 1, 2 et 7 de la cité du Franc Moisin, et de la démolition des parkings de la Place Rouge et rue de Lorraine, à Saint-Denis.**

Mamoudou DIARRA souhaite savoir si une information sera communiquée aux locataires et quand sera mis un terme aux contrats de location des emplacements de stationnement et boxes.

Philippe CRETAZ précise qu'il s'agit là d'un marché de maîtrise d'œuvre et non opérationnel, qui permettra la rédaction des dossiers techniques. Un autre appel d'offre sera lancé pour les aspects plus techniques, à ce jour l'Office n'est pas du tout sur le point de démolir quoi que ce soit.

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent le marché de maîtrise d'œuvre pour la démolition partielle des bâtiments 1, 2 et 7 de la cité du Franc Moisin, et de la démolition des parkings de la Place Rouge et rue de Lorraine, à Saint-Denis avec la société F.C.I.D et autorisent le Directeur Général à le signer.

Le marché est conclu pour un montant de forfait provisoire de rémunération de 76 800 € HT.
Valeur de prix : Mars 2022

Le marché prend effet à compter de sa notification jusqu'à l'expiration de la période de garantie de parfait achèvement.

Contre: Mamoudou DIARRA

- **Autorisation de signature de l'accord-cadre pour les prestations de repérages des matériaux et produits contenant du plomb et de diagnostics plomb avant travaux sur le patrimoine de Plaine Commune Habitat - Titulaire : CEPARI DIAG**

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés APPROUVENT l'accord-cadre pour les prestations de repérages des matériaux et produits contenant du plomb et de diagnostics plomb avant travaux sur le patrimoine de Plaine Commune Habitat avec la société CEPARI DIAGS et AUTORISENT le Directeur Général à le signer. L'accord-cadre est conclu pour un montant forfaitaire annuel de 51 336 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. 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.

Valeur : FEVRIER 2022.

- **Autorisation de signature de l'accord-cadre à bons de commande pour la fourniture de produits d'entretien pour l'ensemble du patrimoine de Plaine Commune Habitat**

Titulaire : SERIMCO

Mamoudou DIARRA interroge ensuite quant aux commandes de matériel et fourniture, et trouve anormal d'acheter un seau par cage d'escalier, par exemple, pourquoi commander huit seau d'eau pour huit cages d'escaliers ? Il lui semble que 8 seaux par immeuble font rallonger la facture ; s'il est demandé aux locataires de faire un effort, il aimerait que cet effort soit partagé par le personnel lors des commandes de matériel. Lorsque l'on commande des rouleaux de papier toilette en nombre pour des agents seuls avec parfois 24 rouleaux Jumbo sur un trimestre dans une loge, cela interroge, identique pour les manches à balais, si ceux-ci se cassent souvent, c'est qu'il n'est pas de qualité, il ne peut être remplacé à chaque fois. Les sacs poubelle doivent être mis à disposition, nous avons des commandes groupées mais il observe que des commandes supplémentaires sont faites par certains.

Il revient ensuite sur le patrimoine ex 1001 Vies Habitat évoqué précédemment ; Un mail a été adressé concernant plusieurs réclamations le jour même. Les représentants des locataires sont actuellement en attente de factures nécessaires au contrôle des charges, or cela est impossible car c'est l'ancien gestionnaire qui les a conservées. De la même manière, deux gardiens exercent sur ce site, un pour la copropriété l'autre pour le patrimoine de l'Office, est-ce que cela vient alourdir les charges des locataires ? La répartition du travail des gardiens est telle que celui de l'Office gère les parties communes à l'intérieur de l'immeuble tandis que l'autre assure l'entretien des parties situées à l'extérieur. De plus, les panneaux d'affichage sont inaccessibles sans passer par la copropriété pour avoir les clés.

Adrien DELACROIX n'est pas sûr que la première question ait à amener une réponse autre qu'une vigilance accrue ; les dépenses ne sont pas sans limites, ce qui est d'ailleurs parfois reproché par les gardiens. Il y a une maîtrise des dépenses légitime, pour que cela ne pèse pas sur les charges des locataires, et cela fait l'objet d'un contrôle par les directions d'agence, les responsables de secteur voire même le directeur du Département. Il nous faut avoir globalement une maîtrise des dépenses mais sans non plus trop voir à l'économie et notamment en matière de propreté, ce qui veut dire dépenser un peu plus de sous pour que les lieux soient propres et que nous puissions avoir du matériel dans un souci de bonne gestion. Sur les aspects de copropriété évoqués, le gardien de Plaine Commune Habitat ne s'occupe que de la partie de Plaine Commune Habitat, de mémoire, sur le patrimoine dont Sembat et 1001 Vies à la gare, la grande cour et le parking sont en copropriété, et il doit y avoir un prestataire pour effectuer cet entretien. Le fait d'avoir récupéré ce patrimoine qui était laissé à l'abandon depuis plusieurs années fait que les choses vont nettement mieux ; pour y être allé dernièrement, cela est l'avis général des locataires qui n'avaient plus, depuis plusieurs années, de gardien sur site et assuraient eux-mêmes l'entretien courant dans les parties communes, les ascenseurs n'étaient pas aux normes, nous avons bien fait d'acquérir ce patrimoine dans un secteur particulièrement sensible, ce qui change la donne en matière de tranquillité du quartier car le parking très mal maîtrisé servait de base arrière pour les vendeurs à la sauvette de la gare de Saint-Denis, le partenariat avec la Police Nationale et la Police Municipale a déjà largement produit ses effets, avec le démantèlement de plusieurs trafics de cigarettes, le stockage massif générant des nuisances importantes sur le quartier. Aurons-nous des difficultés à récupérer l'ensemble des factures de la période précédente ? Cela sera sans doute difficile, mais nous ne sommes pas à la facture près dans cette affaire, mais la mobilisation des équipes est importante. Il compte aussi sur les représentants des locataires pour prendre en compte cette situation qui n'est pas du fait de l'Office et était celle d'un bailleur en partie défaillant. Il y a encore beaucoup d'interventions à prévoir, et notamment les dégâts des eaux dans les parties communes, nous nous rendons compte que nous n'étions pas dans une situation acceptable jusqu'ici.

Mamoudou DIARRA précise que les factures demandées ne le sont pas au détail près, mais qu'elles restent toutefois nécessaire pour effectuer un contrôle des charges ; ne pas pouvoir obtenir ces factures auprès de 1001 Habitat pose quand même un problème.

Adrien DELACROIX estime que les équipes font le maximum pour obtenir ces éléments, l'enjeu est plutôt sur le niveau des interventions à venir qui est déjà celui des agents et notamment celui des équipes de proximité le 1^{er} janvier et non au contrôle de charges précédent qui n'est pas de notre fait. Il estime que Mamoudou DIARRA a raison d'avoir ce niveau d'exigence vis-à-vis de l'Office, mais que celui-ci n'est pas toujours tenu chez d'autres bailleurs.

Eric GAUTHIER complète les propos précédents en informant n'avoir pas reçu toutes les pièces comptables et précise que ce patrimoine n'avait pas fait l'objet de régularisation, ça n'est pas la première fois que cela arrive dans le cadre d'un rachat, il a déjà été complexe dans cette même situation d'obtenir les pièces comptables et parfois même les pièces contractuelles avec les locataires.

Mamoudou DIARRA sait que cet exercice sera très « physique », car des locataires qui n'avaient pas de charges d'eau vont devoir faire face à des charges à la hausse, il faudra être vigilant.

Adrien DELACROIX estime que l'Office devrait être en mesure de quantifier les consommations d'eau au moins sur l'année, et qu'il faudra s'assurer d'évaluer le niveau de consommation afin de constater si le niveau de provision de charges correspond à la consommation pour ne pas avoir de référence très éloignée de la réalité, et ajuster en conséquence pour éviter une régularisation trop importante dans trop longtemps.

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'accord-cadre à bons de commande pour la fourniture de produits d'entretien pour l'ensemble du patrimoine de Plaine Commune Habitat avec la société SERIMCO et autorisent le Directeur Général à le signer. Les prestations 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. L'accord-cadre est conclu à compter du 1^{er} janvier 2023 jusqu'au 31 décembre 2023. Il pourra être prolongé, par reconduction tacite, par périodes annuelles, sans que sa durée ne puisse excéder 4 ans, soit jusqu'au 31 décembre 2026.
Valeur : AVRIL 2022.

- **Autorisation de signature de l'accord-cadre pour la réalisation de prestations de conseil, conception et réalisation des supports de communication (internes et externes, en print) de l'Office Plaine Commune Habitat**
Lot 1 : Conseil et assistance sur l'évolution de l'identité visuelle de Plaine Commune Habitat - Titulaire : ATELIER MATHIEU CHEVARA

Mamoudou DIARRA évoque le marché relatif à la conception/réalisation des supports de communication, et voudrait savoir qui met en place les supports de communication au sein des agences ou des halls. Il soulève que d'un site à un autre, les informations ne sont pas transmises à la même allure ; une agence communiquera très rapidement alors qu'une autre pourra mettre une semaine voire plus alors que cela devrait être fait en même temps. Est-ce que le prestataire pourrait-être mis en cause dans ces délais ?

Marine THOIREY informe que les communications normalisées communes à tous les sites les documents sont remis en même temps aux agences, qui après les redescendent en loge. Il peut arriver qu'il y ait un loupé, notamment en cas d'absence d'un responsable de secteur

ou d'un gardien. Il ne faut pas hésiter à faire remonter les problèmes identifiés afin que nous remettions la communication là où elle vient à manquer.

Adrien DELACROIX précise que c'est une diffusion interne, le marché évoqué est lui relatif à la conception, à sa connaissance les livraisons des supports de communication sont faites au Siège ou en agence. C'est une attention que nous devons porter, il y a beaucoup de supports de communication et le travail qui est engagé doit nous amener à réfléchir à simplifier les choses, d'avoir une communication davantage normée, un travail sur l'identité visuelle de l'Office, il nous faut s'assurer que dans chaque loge, chaque agence nous ayons les mêmes informations à disposition avec une vigilance par rapport à cela.

Mamoudou DIARRA relève les explications transmises par Marine THOIREY et notamment la transmission assurée par les gardiens ou responsables de secteur en cas d'absence ; il constate bien souvent que la tâche est déléguée à un autre gardien, à la Cour d'Angle par exemple, lorsque le gardien n'est pas là, c'est celui de Picasso qui intervient. Et il nous est répondu que c'est au gardien de faire et non au Responsable de secteur, or après une absence le gardien doit rattraper son retard et n'a pas non plus le temps de le faire. Il ne faut pas rajouter une tâche au personnel de proximité qui a déjà une grande charge de travail alors que les responsables de secteur peuvent le faire à l'occasion de leur tournée hebdomadaire pour assurer une meilleure transmission de l'information.

Olivier ROUGIER estime que cette demande de rapidité quant à la transmission des informations est légitime ; pour ce qui relève de savoir qui en assume la charge, il déclare s'en charger en tant que Directeur Général ; ça n'est ni le Bureau, ni le Conseil d'Administration qui ont à décider qui doit se charger de quoi. Il invite donc à se concentrer sur ce qui est du ressort du Bureau, en l'occurrence la question de l'attribution des marchés qui plus est différent de celui relatif à la diffusion de l'information. L'alerte est entendue, l'Office y veille et y veillera encore davantage suite à cette alerte.

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'accord-cadre pour la réalisation de prestations de conseil, conception et réalisation des supports de communication (internes et externes, en print) de l'Office Plaine Commune Habitat et autorisent le Directeur Général à signer le Lot N°1 : Conseil et assistance sur l'évolution de l'identité visuelle de Plaine Commune Habitat, passé sous la forme de procédure avec négociation comportant une publicité européenne, avec la société ATELIER MATHIEU CHEVARA. Le lot n°1 est conclu pour un montant global et forfaitaire de 16 000 € HT. Valeur de prix : Avril 2022

Le lot n°1 prend effet à compter de sa notification pour une durée maximale de 2 ans.

- **Autorisation de signature de l'avenant n°1 au Marché de travaux de réhabilitation thermique et technique en milieu occupé de 314 logements, de la cité Prairie de ROMAINCOURT à STAINS (93240)**
Lot n°1 : Travaux de façades, étanchéité et menuiseries extérieures - Titulaire : Société GCC

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°1 au Marché de travaux de réhabilitation thermique et technique en milieu occupé de 314 logements, de la cité Prairie de ROMAINCOURT à STAINS (93240) avec la société GCC et autorisent le Directeur Général à le signer. Le présent avenant induit une plus-value globale de 114 300,68 € HT. Il représente une augmentation de 2,36 % du montant forfaitaire initial du lot n°1 du marché. Cela porte le nouveau montant forfaitaire du lot n°1 du marché à 4 947 545,46 € HT.

Valeur de prix : Mai 2021

- **Autorisation de signature de l'avenant n°1 au Marché de travaux de réhabilitation thermique et technique en milieu occupé de 314 logements, de la cité Prairie de ROMAINCOURT à STAINS (93240)**
Lot n°2 : Travaux intérieurs, gros œuvre - Titulaire : Société GCC

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°1 au Marché de travaux de réhabilitation thermique et technique en milieu occupé de 314 logements, de la cité Prairie de ROMAINCOURT à STAINS (93240) avec la société GCC et autorisent le Directeur Général à le signer. Le présent avenant induit une plus-value globale de 11 249,87 € HT. Il représente une augmentation de 0,23 % du montant forfaitaire initial du lot n°2 du marché. Cela porte le nouveau montant forfaitaire du lot n°2 du marché à 4 920 497,38 € HT.

Valeur de prix : Mai 2021

- **Autorisation de signature de l'avenant n°1 à l'accord-cadre pour l'entretien des installations de sécurité incendie sur tout le patrimoine de l'OPH Plaine Commune Habitat**
Lot 4 : Contrôle, entretien et remplacement des éclairages de secours et alarmes incendie - Titulaire : G.R.I. BOUVIER

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°1 à l'accord-cadre pour l'entretien des installations de sécurité incendie sur tout le patrimoine de l'OPH Plaine Commune Habitat avec la société G.R.I. BOUVIER et autorisent le Directeur Général à le signer. Le présent avenant entraîne une plus-value de 6 046,00 € HT sur le montant forfaitaire du lot n°4. Il représente une augmentation de 22,67 % du montant forfaitaire du lot n°4 et une augmentation de 10,67 % du montant global annuel (partie forfaitaire et montant estimatif de la partie à bons de commande compris) du lot n°4 de l'accord-cadre. Cela porte le nouveau montant forfaitaire du lot n°4 à 32 712 € HT.

Valeur de prix : Novembre 2019

- **Autorisation de signature de l'avenant n°2 à l'accord-cadre pour l'entretien et la maintenance des chaudières individuelles gaz, chauffe-bains gaz, radiateurs gaz, systèmes de ventilation du patrimoine de Plaine Commune Habitat**
Lot n°2 : Entretien et maintenance des chaudières individuelles gaz, chauffe bains gaz, ballons électriques, radiateurs gaz, système de ventilation du patrimoine des Agences Nord et Nord-Est
Titulaire : PROXISERVE

Christian PERNOT soulève les difficultés rencontrées quant au suivi réalisé avec ce prestataire. Lors de la prise de rendez-vous par un locataire, il est arrivé à plusieurs reprises que celui-ci ne soit pas honoré sans information préalable.

Adrien DELACROIX souligne que ces situations avaient bien été remontées, et avaient induit un changement de prestataire au regard de ces manquements. La gestion des gardiens peut parfois être dénoncée, car le temps les contraint à ne pas nécessairement suivre les procédures de suivi qui doivent être respectées. Le prestataire évoqué par **Christian PERNOT** a vu son marché suspendu car son travail ne correspondait pas à la qualité que nous étions en droit d'attendre.

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°2 à l'accord-cadre pour l'entretien et la maintenance des chaudières individuelles gaz, chauffe-bains gaz, radiateurs gaz, systèmes de ventilation du patrimoine de Plaine Commune Habitat avec la société PROXISERVE et autorisent le Directeur Général à le signer. Le présent avenant induit une plus-value globale annuelle de 837,50 € HT. Il représente une augmentation de 0,52 % du montant forfaitaire annuel du lot n°2 de l'accord-cadre tel qu'il résulte de la conclusion de l'avenant n°1. Les avenants n°1 et 2, représentent ainsi une augmentation totale du lot n°2 de 5 442,10 € HT, ce qui représente une augmentation de 3,45 % du montant forfaitaire initial annuel du lot n°2, et une augmentation du montant global annuel du lot N°2 (partie forfaitaire et montant estimatif de

la partie à bons de commande compris) de l'accord-cadre de 2,11%. Cela porte le nouveau montant forfaitaire du lot n°2 à 163 261,18 € HT.

Valeur : Avril 2021

- **Autorisation de signature de l'avenant n°1 à l'accord-cadre pour les prestations de géomètre expert sur l'ensemble du patrimoine de Plaine Commune Habitat, Lot N°1 : Agences Nord et Nord-Est - Titulaire : Société ATGT GEOMETRE EXPERT**

Mamoudou DIARRA voudrait connaître le prix unitaire des interventions relatives à ce marché.

Binta WAGUE précise quant au coût unitaire des prestations de géomètre, en prenant l'exemple des prestations de fiabilisation des surfaces ou de réalisation de l'état des surfaces par pièce et par logement, pour un logement de type T1, le coût est de 60€ HT, pour un logement de type T2 à T4, 70€ HT et pour toutes pièces annexes le prix est de 10€ HT.

Mamoudou DIARRA se demande à quel moment passe le géomètre dans les appartements.

Philippe CRETAZ répond que ce marché est à bons de commande, et que les interventions du géomètre sont fonction des besoins : une mesure de terrain, des plans pour une servitude... ; Il peut intervenir sur plusieurs missions, en fonction desquelles nous nous référons au bordereau des prix. Les montants évoluent donc en fonction des missions qui peuvent être confiées.

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°1 à l'accord-cadre pour les prestations de géomètre expert sur l'ensemble du patrimoine de Plaine Commune Habitat avec la société ATGT GEOMETRE EXPERT et autorisent le directeur Général à le signer. Le présent avenant n'induit pas d'incidence financière sur le lot N°1 de l'accord-cadre. Le montant estimatif annuel des commandes du lot N°1 demeure à 25 000 € HT.

Valeur de prix : JUIN 2020

- **Autorisation de signature de l'avenant n°1 à l'accord-cadre pour les prestations de géomètre expert sur l'ensemble du patrimoine de Plaine Commune Habitat, Lot N°2 : Agences Sud et Est - Titulaire : Société ATGT GEOMETRE EXPERT**

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°1 à l'accord-cadre pour les prestations de géomètre expert sur l'ensemble du patrimoine de Plaine Commune Habitat avec la société ATGT GEOMETRE EXPERT et autorisent le Directeur Général à le signer. Le présent avenant n'induit pas d'incidence financière sur le lot N°2 de l'accord-cadre. Le montant estimatif annuel des commandes du lot N°2 demeure à 25 000 € HT.

Valeur de prix : JUIN 2020

- **Autorisation de signature de l'avenant n°1 à l'accord-cadre pour la mise en place d'une gestion externalisée de parkings sur le patrimoine de Plaine Commune Habitat Titulaire : YESPARK**

Mamoudou DIARRA demande qui réalise l'entretien des parkings, au regard de l'utilisation régulière de gens qui ne sont pas locataires, comme sur le parking de Picasso où l'on retrouve des corbeilles remplies plus que ce qu'elles devraient l'être, il voudrait savoir si les surcoûts engendrés par cela vont être supportés par les locataires.

Eric GAUTHIER explique que les places de parking sont mises à disposition avec un prix forfaitaire ; sur ce prix, l'Office perçoit une redevance qui intègre un prix supérieur à celui appliqué auprès des locataires charges comprises.

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°1 à l'accord-cadre pour la mise en place d'une gestion externalisée de parkings sur le patrimoine de Plaine Commune Habitat avec la société YESPARK et autorisent le Directeur Général à le signer. Le présent avenant n'induit pas d'incidence financière sur le montant estimatif annuel des commandes qui reste estimé à 72 000 euros HT.

Valeur de prix : Septembre 2018

Mamoudou DIARRA souhaite savoir si l'ensemble de ces marchés ont été validés par la CNL ;

Hervé BORIE lui répond qu'il n'est pas la CNL mais les votes ont été unanimes lors de l'ensemble des CAO auxquelles il a assisté.

- **Autorisation de signature du contrat de prêt à souscrire auprès de La Banque Postale pour le financement du programme de renouvellement de composants 2019 – Travaux engagés en 2019 et achevés au plus tard en 2021.**

9h58 : sorte de la salle d'Hervé Borie

Contexte général et le programme de l'opération

Ce prêt concerne des opérations d'investissement, afférentes à la réfection des parkings, et à d'autres améliorations (remplacement des menuiseries, ravalement, étanchéité, réfection parkings, ascenseurs et ravalement/étanchéité, etc.). Ce programme de travaux qui porte sur l'ensemble du parc de l'office a été initié en 2019 et s'est étalé jusqu'en 2021 pour certaines interventions lourdes. De manière générale, ces programmes de travaux comprennent des opérations qui peuvent s'étaler sur trois ans au maximum. L'office attend alors la réception de toutes les factures afférentes à ces opérations pour arrêter le montant des dépenses à financer d'où la mobilisation de l'emprunt en 2022.

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

Après consultation de trois partenaires bancaires, nous avons émis un avis favorable à la proposition formulée par La Banque Postale qui proposait le taux plus faible. La demande de prêt couvre les travaux énoncés ci-après pour un montant de 5 836 649,00 Euros.

Liste des dépenses à financer

Renouvellement des composants 2019* réalisé			
Corps d'état	Durée d'amort.	Coût total 2019	Dépenses à financer
Agencement intérieur	15 ans	238 395,63 €	238 395,63 €
Aménagement extérieur	15 ans	152 233,82 €	151 997,42 €
Aménagement intérieur	20 ans	812 846,03 €	636 627,16 €
Electricité	25 ans	360 009,05 €	220 319,33 €
Etanchéité	15 ans	1 052 046,51 €	1 043 433,03 €
Menuiseries	25 ans	81 204,81 €	75 794,29 €
Plomberie	30 ans	1 737 037,93 €	1 434 442,09 €

Ravalement	15 ans	76 284,05 €	76 284,05 €
Structure	60 ans	531 277,44 €	527 803,58 €
Amélioration	20 ans	0,00 €	0,00 €
Tri sélectif	15 ans	7 322,10 €	0,00 €
Ascenseur	15 ans	1 312 358,96 €	1 312 358,96 €
Parking	15 ans	125 146,43 €	119 193,40 €
Total		6 478 840,66 €	5 836 648,94 €
Sur la base d'un emprunt couvrant 5 836 649 € sur 25 ans correspondant à la durée d'amortissement technique moyenne pondérée des composants à financer.			

Caractéristiques financières du prêt sollicité

La Banque Postale demande avant la mobilisation des fonds, la délivrance d'une délibération du Bureau approuvant les caractéristiques financières du prêt de 5 836 649,00 €. Le prêt consenti jusqu'au 15/09/2047 et s'amortira sur 25 ans à compter de la date de consolidation fixée au plus tard le 15/09/2022.

Contrat de prêt n° LBP100011100	
La banque postale	
Montant du prêt	5 836 649 €
Durée du prêt	25 ans
Date de départ	15/09/2022
Date de maturité	15/09/2047
Mode d'amortissement	Echéances constantes
Versement des fonds	Le montant du prêt est versé en une seule fois avant la date limite du 15/09/2022, moyennant un préavis de 5 jours ouvrés TARGET/PARIS. A défaut de demande de versement à la date limite, le versement est alors automatique à cette date
Périodicité des échéances d'intérêts et d'amortissement	Annuelle Jour de l'échéance 15 ^{ème} d'un mois
Taux d'intérêt annuel	Taux fixe de 1.78%
Base de calcul des d'intérêts	Mois forfaitaire de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours
Remboursement anticipé	Autorisé à une date d'échéance d'intérêts pour tout ou partie du montant du capital restant dû moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle. <u>Préavis : 50 jours calendaires</u>
Garantie	<u>Caution avec renonciation au bénéfice de discussion :</u> Cautionnement par l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune à hauteur de 100,00 % du Montant du Crédit avec renonciation au bénéfice de discussion comprenant le principal, les intérêts, intérêts de retard, commissions, frais et accessoires. <u>Production de la garantie : La production de la garantie constitue une</u>

	condition suspensive à la mise à disposition des fonds. A défaut de production de la garantie avant le 08/09/2022, le prêt sera définitivement annulé. En conséquence, le prêteur sera délié de ses obligations
Commissions d'engagement	0.05% du montant du prêt exigible et payable au plus tard le 06/07/2022
TEG	1.78% l'an Soit : 1.784% pour une durée de période de 12 mois

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés décident de contracter auprès de La Banque Postale un prêt destiné au financement du programme de renouvellement de composants – Travaux engagés en 2019 et achevés au plus tard en 2021, de L'OPH COMMUNAUTAIRE DE PLAINE COMMUNE et présentant les principales caractéristiques suivantes :

Montant du contrat de prêt : 5 836 649,00 EUR

Durée du contrat de prêt : 25 ans

Objet du contrat de prêt : Financement de remplacement de composants (plomberie, électricité, structure)

Tranche obligatoire à taux fixe du 15/09/2022 au 15/09/2047

Cette tranche obligatoire est mise en place lors du versement des fonds.

Montant : 5 836 649,00 EUR

Versement des fonds : 5 836 649,00 EUR versés avant la date limite du 15/09/2022

Taux d'intérêt annuel : taux fixe de 1,78 %

Base de calcul des intérêts : mois de 30 jours sur la base d'une année de 360 jours

Echéances d'amortissement et d'intérêts : périodicité Annuelle

Mode d'amortissement : Échéances constantes

Remboursement anticipé : autorisé à une date d'échéance d'intérêts pour tout ou partie du montant du capital restant dû, moyennant le paiement d'une indemnité actuarielle.

Préavis : 50 jours calendaires

Commissions

Commission d'engagement : 0,05 % du montant du prêt

Garanties :

Cautions avec renonciation au bénéfice de discussion :

Cautonnement par l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune à hauteur de 100,00 % du Montant du Crédit avec renonciation au bénéfice de discussion comprenant le principal, les intérêts, intérêts de retard, commissions, frais et accessoires.

Production de la garantie : La production de la garantie constitue une condition suspensive à la mise à disposition des fonds. A défaut de production de la garantie avant le 08/09/2022, le prêt sera définitivement annulé. En conséquence, le prêteur sera délié de ses obligations.

Ils autorisent le Directeur Général à signer le contrat de prêt n° LBP100011100 d'un montant de 5 836 649,00 Euros et étendent les pouvoirs du signataire, de sorte que le représentant légal de l'emprunteur soit autorisé à signer l'ensemble de la documentation contractuelle relative au contrat de prêt décrit ci-dessus à intervenir avec La Banque Postale, et est habilité à procéder ultérieurement, sans autre délibération et à son initiative, aux diverses opérations prévues dans le contrat de prêt et reçoit tous pouvoirs à cet effet.

Retour d'Hervé Borie en séance

DIRECTION GENERALE

➤ **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.

Après décision du bureau, une décision individuelle actera cette délégation à l'intéressé.

Département des Agences	
<p>COLLETTE Laetitia Adjointe au Directeur du Département des Agences (Bureau du 24/05/2022)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tous courriers et documents liés au fonctionnement général de la Direction de la Gestion Locative • Tous les engagements de dépenses relatifs au fonctionnement et à l'investissement de sa Direction, inférieurs ou égaux à 25000 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.
<p>BOUAZA Karim Responsable de secteur de l'agence Sud (Bureau du 24/05/2022)</p>	<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)
Département Patrimoine et Développement	
Maintenance et Energie	
<p>GUESMIA Myriam Technicienne Maintenance (Bureau du 24/05/2022)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Tous les engagements de dépenses et factures relatifs au fonctionnement et à l'investissement de sa direction, inférieurs ou égaux à 1 500 € HT, dans la limite des crédits budgétaires qui lui sont alloués chaque année dans le strict respect des procédures réglementaires et internes en vigueur. • Les courriers simples et documents, dans la limite des attributions qui lui sont confiées dans sa fiche de poste, liés à la gestion courante des activités du service qui n'engagent ni juridiquement ni financièrement l'entreprise

Olivier ROUGIER fait référence à la délégation de signature de Laetitia COLLETTE, précédemment adjointe au directeur de l'Agence NORD, soulignant que le poste était ouvert afin que la vacance soit la plus courte possible.

Corinne CADAYS-DELHOME partage ce souhait, et souligne que l'agence a passé de nombreux mois sans que ces postes soient pourvus, ce qu'elle déplore.

Adrien DELACROIX confirme que cela arrive et pas uniquement sur la ville de La Courneuve, et insiste pour que ces postes ne soient pas vacants au vu de leur importance sur le quotidien de l'Office. Il rappelle par ailleurs, que ces délégations de signature feront désormais l'objet de passages réguliers en Bureau, ce qui n'était pas le cas avant, cela sécurise formellement les choses.

Mamoudou DIARRA souhaite savoir à qui est déléguée la signature.

Adrien DELACROIX précise que la signature est déléguée aux personnes dont les fonctions sont précisées dans le corps du rapport. Ces agents ne peuvent pas signer de prêts pour l'Office ; leur périmètre est précisé ; il n'y a rien de nouveau dans ces délégations si ce n'est ce passage en instance pour les sécuriser.

Mamoudou DIARRA demande s'il est normal que cela ne concerne que deux agences et une personne.

L'ensemble des délégations ont été passées lors du Conseil d'Administration du 9 février dernier, il s'agit désormais conformément à la décision également prise lors de ce même Conseil d'Administration, de soumettre à chaque Bureau les délégations de signature qu'il convient de prendre suite à l'arrivée d'un agent ou une mobilité interne.

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur Général à déléguer sa signature à Madame Laetitia COLLETTE, Adjointe au Directeur du Département des Agences, Monsieur Karim BOUAZA, Responsable de secteur de l'agence Sud, Madame Myriam GUESMIA Technicienne Maintenance. Ils arrêtent le périmètre de délégations suivant :

COLLETTE Laetitia	<ul style="list-style-type: none"> • Tous courriers et documents liés au fonctionnement général de la Direction de la Gestion Locative • Tous les engagements de dépenses relatifs au fonctionnement et à l'investissement de sa Direction, inférieurs ou égaux à 25000 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.
BOUAZA Karim	<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)
GUESMIA Myriam	<ul style="list-style-type: none"> • Tous les engagements de dépenses et factures relatifs au fonctionnement et à l'investissement de sa direction, inférieurs ou égaux à 1 500 € HT, dans la limite des crédits budgétaires qui lui sont alloués chaque année dans le strict respect des procédures réglementaires et internes en vigueur. • Les courriers simples et documents, dans la limite des attributions qui lui sont confiées dans sa fiche de poste, liés à la gestion courante des activités du service qui n'engagent ni juridiquement ni financièrement l'entreprise

Ils déclarent que ces délégations feront l'objet de décisions individuelles transmises au contrôle de légalité pour devenir exécutoires.

DEPARTEMENT DU PATRIMOINE

- **Autorisation de signature de la convention de service d'achat centralisé spécifique aux collectivités territoriales pour la fourniture et la distribution de gaz naturel et services associés.**

Le RESAH (Réseau des Acheteurs Hospitaliers) agissant en tant que centrale d'achat au titre de l'article L. 2113-2, 2° du code de la commande publique, propose de procéder pour son compte aux opérations d'attribution et de notification du marché spécifique relatif à la fourniture et la distribution de gaz naturel et de services associés et leur mise à disposition au signataire.

Le prix de marché du gaz naturel (indice PEG) a été multiplié par quatre depuis octobre 2021 et reste extrêmement fluctuant. L'Office n'a donc pas pu acheter le gaz naturel à prix fixe pour l'année 2022 pour les chaufferies collectives du patrimoine, mais à prix variable tous les mois, indexé sur le prix PEG. Ceci a pour conséquence une impossibilité de budgéter les appels de charges locatives ainsi que globalement des charges de chauffage en forte hausse.

Environ 31 compteurs de chaufferies collectives sont concernés sur le patrimoine de l'Office, représentant environ 3 267 logements.

Le RESAH a mis en place un système d'acquisition dynamique, la fixation des prix par clics (blocs annuels), permettant de bénéficier de prix compétitifs et d'un lissage des risques face à la forte volatilité des marchés. Les achats via le RESAH sont donc à prix fixe pour un an.

Considérant l'intérêt pour Plaine Commune Habitat, qui a dernièrement adhéré au GIP RESAH, de signer l'adhésion au service d'achat centralisé spécifique aux collectivités territoriales pour la fourniture et la distribution de gaz naturel et services associés. L'adhésion au RESAH coûte 3 510 € par an, non soumis à la TVA, non récupérable auprès des locataires.

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés, autorisent le Directeur Général à signer la convention de service d'achat centralisé spécifique aux collectivités territoriales pour la fourniture et la distribution de gaz naturel et services associés, et à prendre toutes les mesures d'exécution afférentes.

➤ **Autorisation de signature de la convention de service d'achat centralisé spécifique aux collectivités territoriales pour la fourniture et la distribution d'énergie électrique et services associés – Offre tous type de compteurs (C1/C2/C3/C4).**

Par arrêté ministériel du 18 mars 2022, la société E-PANGO attributaire du marché subséquent de la fourniture d'électricité de puissance supérieure à 36 kVa s'est vu suspendre l'autorisation d'exercer son activité : « Compte tenu du manquement à l'obligation de prise en charge des écarts sur le réseau électrique qui lui incombe en application des dispositions des articles L. 321-15 et R. 333-1 (2o i) du code de l'énergie, l'autorisation d'exercer l'activité d'achat d'électricité pour revente aux clients finals et aux gestionnaires de réseaux pour leurs pertes, octroyée à la société E-PANGO, en date du 24 avril 2017, est suspendue en application des dispositions de l'article L. 333-3 du code de l'énergie. ».

Cette suspension est intervenue sans restriction de zone de desserte, ce qui concerne donc le périmètre de l'accord-cadre de PCH. On précisera que cette suspension fait suite à des difficultés de la Société E-PANGO depuis le mois de décembre 2021, aggravées par une modification réglementaire de janvier 2022, au demeurant contestée en vain par la société E-PANGO devant le Conseil d'Etat.

Aux termes de l'article L. 333-3 du code de l'énergie : « Dans le cas où un fournisseur fait l'objet d'un retrait ou d'une suspension de son autorisation d'exercer l'activité d'achat pour revente, les contrats conclus par ce fournisseur avec des consommateurs, avec des responsables d'équilibre et avec des gestionnaires de réseaux sont résiliés ou suspendus de plein droit à la date d'effet du retrait ou de la suspension de l'autorisation. ».

Suite à cette suspension, EDF s'est substituée à E-PANGO au plus tard le 2 avril dernier (date de la suspension + 15 jours maximum) via un contrat à durée indéterminée avec des conditions tarifaires trois fois plus élevées que le prix initial du marché E-PANGO ;

C'est dans ce contexte que Plaine Commune Habitat sollicite Le RESAH qui a mis en place un système d'acquisition dynamique n°2019-010 relatif à la fourniture et la distribution d'énergie électrique et de services associés, permettant de bénéficier de prix compétitifs pour la fourniture d'électricité.

Considérant l'intérêt pour Plaine Commune Habitat, qui a dernièrement adhéré au GIP RESAH, de signer la convention de service d'achat centralisé spécifique aux collectivités territoriales pour la fourniture et la distribution d'énergie électrique et services associés – Offre tous type de compteurs (C1/C2/C3/C4 et/ou C5),

Pour rappel, Le RESAH (Réseau des Acheteurs Hospitaliers) agissant en tant que centrale d'achat au titre de l'article L. 2113-2, 2° du code de la commande publique, propose de procéder pour son compte aux opérations d'attribution et de notification du marché spécifique relatif à la fourniture et la distribution d'énergie électrique et de services associés pour un ou plusieurs compteurs de type C1, C2, C3, C4 et/ou C5 et leur mise à disposition au signataire, et de définir les engagements réciproques entre les parties dans le cadre de l'exécution du marché spécifique.

Mamoudou DIARRA souhaite une explication sur ce volet ; et demande si cette adhésion fait suite à la perte d'un agrément par la société E-Pango, récupéré par EDF qui finalement, n'applique pas les mêmes tarifs.

Philippe CRETAZ confirme, soulignant que l'Office avait un marché avec E-Pango, EDF s'est de fait, substitué dans le cadre d'un marché à durée indéterminée : E-pango a disparu du jour au lendemain, il a fallu qu'un fournisseur prenne le relais ; le prix est en effet plus élevé. Ce qui est envisagé d'ici la fin de l'année, c'est le lancement d'un marché-cadre permettant d'obtenir des prix beaucoup plus compétitifs qu'avec EDF. En parallèle si l'adhésion est acceptée, c'est le marché avec le RESAH qui démarrera en 2023.

Mamoudou DIARRA estime que, en prenant la suite de E-Pango, EDF aurait dû poursuivre sur les mêmes tarifs sans les modifier, parce que nous sommes pénalisés.

Olivier ROUGIER répond qu'il s'agit d'un dispositif de secours prévu par les pouvoirs publics afin que personne ne se retrouve sans électricité. Le dispositif qui est prévu est public et fait basculer les clients tels que l'Office dans des conditions non négociables prévues à l'avance. Ce dispositif est effectivement excessivement cher au regard du contrat précédent, sur cela nous n'avons aucune marge de manœuvre, la loi est prévue ainsi. La question désormais est d'une réaction rapide pour ne pas être de longs mois durant, payer l'électricité à un tarif prohibitif. Nous allons forcément, pendant quelques semaines être dans ce dispositif-là, parce qu'il nous faut repasser un marché jusqu'à fin décembre. Par ailleurs un travail de conviction a été mené auprès du RESAH. C'est une bonne nouvelle pour les locataires de l'Office que nous puissions en 2023, bénéficier de ces tarifs encadrés, en achat groupé, à des tarifs que nous n'aurions pas pu obtenir seuls. Il y a cependant, cette phase transitoire avant ce nouveau marché, nous sommes obligés d'être dans ce dispositif d'urgence à un tarif très élevé. Notre volonté c'est de faire en sorte que cette période soit la plus courte possible, pour limiter les impacts sur les locataires.

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur Général à signer la convention de service d'achat centralisé spécifique aux collectivités territoriales pour la fourniture et la distribution d'énergie électrique et services associés – Offre tous type de compteurs (C1/C2/C3/C4), et à prendre toutes les mesures d'exécution afférentes.

- **Bilan de clôture de l'opération de construction de 39 logements et 1 commerce, 19-21, rue Paul Éluard à Saint- Denis.**



1. ELEMENTS DE CONTEXTE GENERAUX

Lancée dans le cadre d'un Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), l'opération d'aménagement du secteur Brise-Echallas, dans laquelle s'inscrit l'opération présentée ci-après, est conduite par la SOREQA. Véritable porte d'entrée pour le centre ancien de la ville depuis la gare, ce quartier engage l'image urbaine de tout le centre et se situe dans un territoire en pleine mutation. Piétonisation, travaux d'aménagement de la gare, construction de la ZAC Confluence, développement du réseau de tramway... sont autant d'éléments qui contribuent à augmenter l'attractivité et l'accessibilité du secteur.

Situé à l'angle des rues Paul Éluard et Dezobry le programme est implanté sur deux unités foncières : le n°19 rue Paul Éluard (AB 107) et le n°21 rue Paul Éluard (AB 106).

Le projet de construction neuve a permis dé-densifier les parcelles tout en respectant le gabarit du pavillon présent sur le site qui, qualifié d'immeuble de qualité architecturale notable, a été restauré et réhabilité.

Programme de l'opération de construction

Plaine Commune Habitat a travaillé avec BâtiPlaine, sur la base de la faisabilité fournie et de la fiche de lot, à l'établissement d'un programme de 42 logements collectifs.

L'assiette constructible de la parcelle et le respect du POS ne permettait pas d'atteindre les 42 logements, notamment pour respecter le nombre de grands logements de la « Charte qualité construction neuves de PCH ». Le programme a dû être modifié en cours d'étude, passant à 39 logements collectifs et 24 places de stationnement (dont 2 emplacements motos).

La répartition des logements est de 12 PLAI et 27 PLUS.

La typologie des logements est la suivante :

Type	Nombre	Pourcentage
T2	10	26%
T3	17	44%
T4	10	26%
T5	2	5%

TOTAL	39	100%
-------	----	------

Cette opération a été portée en maîtrise d'ouvrage directe avec un mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée confiée à Bâtiplaine en décembre 2013, suite à sa création.

Elle est l'œuvre de l'agence d'architecture Plage Arrières et a été réalisée par l'entreprise TEMPERE Construction.

Elle répond aux performances énergétiques Effinergie+, label H&E profil A.

3. LE BILAN DE CLOTURE



	Moins de 24,01/2019	Moins de clôture 24,01/2022	Evolution entre le dernier bureau et le Bureau de clôture
--	------------------------	-----------------------------------	---

PRIX DE REVIENT

	7 863 222 €	7 720 087 €	-143 135 €
--	-------------	-------------	------------

PLAN DE FINANCEMENT

Etat	552 800 €	552 800 €	0 €
Collectivités locales	802 834 €	802 834 €	0 €
Action logement	969 879 €	969 879 €	0 €
Prêts	5 537 709 €	5 153 249 €	- 384 460 €

Fonds propres	0 €	241 325 €	+ 241 325 €
Total	7 863 222 €	7 720 087	- 143 135 €

Modifications apportées :

- L'assiette foncière et le respect du POS ont contraint la constructibilité actée en bureau de lancement. Le passage de 42 à 39 logements a été approuvé au bureau du 16/10/2014;
- Changement de financement, passant de PLS, PLUS et PLAI à PLAI et PLUS ;
- Attribution du marché de travaux à un montant inférieur à celui estimé par la MOE.

Evolution du plan de financement :

- Prix de revient : -143 135 € entre le dernier bureau de validation du plan de financement de l'opération et la clôture ;
- Subvention et emprunts collecteurs conforme au plan de financement voté en 2019 ;
- Apparition de fonds propres à hauteur 241 325 € soit 3,1% en raison de la non mobilisation de l'emprunt lié au commerce ;
- Evolution du coût total de l'opération TTC/m² SHAB : 3 109 € /m²SHAB contre 2 915 € /m²SHAB au lancement de programme en 2013.

Impact sur le bilan d'exploitation :

Sur la période 2016 (date de livraison) - 2026 (fin du protocole CGLLS) l'opération dégagera un résultat cumulé positif de 0,71 M€.

A noter cependant que la RLS n'est pas prise en compte dans le résultat du bilan d'exploitation (opération lancée avant la mise en place de la Loi de Finance 2018).

Jean-François LEONTE informe que le projet de location de la cellule commerciale n'aboutira finalement pas, au profit d'un autre projet partagé avec la ville de Saint-Denis pour l'implantation d'un médecin.

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés, ACTENT le bilan financier soldant l'opération dénommée Fernand-Léger à Saint-Denis, et AUTORISENT le Directeur Général à clôturer comptablement l'opération à date du Bureau de ce jour.

- **Bilan de clôture de l'opération de construction de 31 logements à la ZAC Bel Air à Saint Denis**



ELEMENTS DE CONTEXTE GENERAUX

La ZAC Bel Air Nord réalisée en 1993 reste largement inachevée : seuls les îlots 1b (lycée Suger), 1c et 2b (logements) et les emprises publiques rue Leroy des Barres, rue Jeanne d'Arc, Place Bel Air, Cours du Ru de Montfort ont été réalisés.

L'opération s'inscrit sur une petite ZAC de 7 hectares avec une programmation très diversifiée (logements locatifs libres et sociaux, accession libre et sociale à la propriété, résidence étudiante...). Les nouveaux espaces publics (placette, parvis, voiries), viennent compléter les équipements (lycée Suger, médiathèque Ulysse...) réalisés il y a quelques années. Cette opération contribue ainsi au désenclavement du quartier et au renforcement de son attractivité.

Le projet avait pour objectif de réaliser une composition urbaine qui ne soit pas en rupture avec les secteurs avoisinants.

Un règlement de zone a été modifié en décembre 2006.

La SEM Plaine Commune Développement a été désignée à la rentrée 2009 comme aménageur de la zone.

Programme de l'opération de construction

Le programme initial portait sur l'acquisition d'une parcelle ZAC Bel Air Nord en vue d'y construire 45 logements sur des bâtiments R+2 à R+4 sur un niveau de sous-sol. Ce programme est désigné dans la convention ANRU du 6 Février 2007.

En raison de contraintes liées à la pollution de sol et une réduction de la parcelle réservée à PCH pour réaliser un jardin public, une modification de programme a été nécessaire en ramenant le nombre de logement à 31. Cette dernière a été actée dans l'avenant de clôture de la convention PNRU de Saint Denis validé en 2015.

La répartition des logements est de 16 PLUS et 15 PLUS CD.

La typologie des logements est la suivante :

Type	Nombre	Pourcentage
T2	10	32%
T3	10	32%
T4	8	26%

T5	3	10%
TOTAL	31	100%

Cette opération a été portée en maîtrise d'ouvrage directe avec un mandat de maîtrise d'ouvrage déléguée confiée à Bâtiplaine en décembre 2013, suite à sa création. Elle est l'œuvre de l'architecte Patricia Leboucq et a été réalisée par l'entreprise Guinier Construction.

Elle répond aux performances énergétiques du BBC Effinergie+, label H&E profil A.

LE BILAN DE CLÔTURE



L'opération, livrée le 11 mars 2016, ne comptant plus de dépenses présente le bilan de clôture suivant :

	Bureau de VALMAYRIK	Bureau de clôture 29/03/2016 clôture	Evolution entre le dernier Bureau et le Bureau de clôture
--	------------------------	---	--

PRIX DE REVIENT

	5 376 234 €	5 330 910 €	-45 324 €
--	-------------	-------------	-----------

PLAN DE FINANCEMENT

ANRU	773 376 €	773 376 €	0 €
Région	213 089 €	213 089 €	0 €
Agglomération	465 000 €	465 000 €	0 €

Prêts	3 924 769 €	3 811 102 €	-113 667 €
Fonds propres	0 €	68 343 €	+ 68 343 €
Total	3 924 769 €	3 879 445 €	-45 324 €

Modifications apportées :

- Dans le cadre de la ZAC, un jardin public a été créé réduisant la parcelle initiale réservée à PCH à une superficie de 1.400 m² avec une constructibilité maximale de 2.400 m² SHON, soit 31 logements sur des bâtiments R+2 à R+4 et 22 places de stationnements au rez-de-chaussée, compte tenu des problèmes liés à la pollution du sol et de la taille de la parcelle ;
- Changement de financement, passant de 31 logements PLUS CD à 31 logements dont 16 PLUS et 15 PLUS CD ;
- Diminution de la SU de 38m² entre 2014 et 2016 ;
- Validation du protocole d'accord transactionnel avec GUINIER CONSTRUCTION au bureau du 15/02/2017 qui acte l'application de pénalités de retard à hauteur de 40 846,83 € TTC.

Evolution du plan de financement :

- Prix de revient : -45 324€ entre le dernier bureau de validation du plan de financement de l'opération et la clôture ;
- Subvention et emprunts collecteurs conforme au plan de financement voté en 2014 ;
- Apparition de fonds propres à hauteur 68 343 € soit 1,3% en raison d'une baisse du montant de l'emprunt CDC au moment de sa contractualisation après la livraison :
- Evolution à la baisse du coût total de l'opération TTC/m² SHAB : 2 672 € /m²SHAB contre 2915 € /m² SHAB au lancement de programme de 2009.

Impact sur le bilan d'exploitation :

Sur la période 2016 (date de livraison) - 2026 (fin du protocole CGLLS) l'opération dégagera un résultat cumulé positif de 0,28 M€.

! A noter cependant que la RLS n'est pas prise en compte dans le résultat du bilan d'exploitation (opération lancée avant la mise en place de la Loi de Finance 2018).

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés, actent le bilan financier soldant l'opération dénommée Bel- Air, située à Saint-Denis, et autorisent le Directeur Général à clôturer comptablement l'opération à date du Bureau de ce jour.

➤ Acquisition de 57 logements et 2 commerces – Résidence Jean Jaurès à La Courneuve - Cession du patrimoine par 1001 vies Habitat

Le bailleur 1001 vies Habitat a lancé le 5 avril 2022 une consultation en vue de la cession d'un bien unique dénommé Jean Jaurès à La Courneuve.

Par courrier du 11 avril 2021 Plaine Commune Habitat a confirmé son intérêt de participer à cette consultation.

Présentation du patrimoine :

▪ **Résidence « Jean Jaurès »**

36-38, rue Râteau et 43 avenue Jean Jaurès

Année de construction 1994

Type de financement : PLI, patrimoine non conventionné

2 Bâtiments, 3 cages d'escalier en R+5/R+6

57 logements collectifs - 2 commerces (1 à l'usage d'une loge)

56 places de stationnement

34 caves en sous-sol

Chauffage électrique, ECS en ballon électrique

Etiquette énergétique : E

TYPOLOGIES

TYPE	NOMBRE	SHAB MOYENNE	SHAB TOTALE
A1	17	31 m ²	527 m ²
B2	18	30 m ²	540 m ²
B3	15	33 m ²	495 m ²
B4	7	34 m ²	238 m ²
TOTAL	57	32 m ²	2 586 m ²



Investissements envisagés :

Sur la période 2023/2026 : 964 000 € HT

- Remplacement des portes palières
- Etanchéité des terrasses
- Ravèlement des façades
- Rénovation des peintures et revêtements de sol dans les parties communes
- Agrandissement du local VO

En 2035 nous avons prévu une réhabilitation technique : 1000 000 € HT

La date limite du dépôt des offres est fixée au 31 mai 2022

Plaine Commune Habitat propose de déposer une offre d'achat au **prix global d'acquisition pour ce patrimoine de 8 218 000 € net vendeur, hors frais et hors taxes**

Si notre offre est retenue le calendrier prévisionnel sera le suivant :

- Signature d'une Promesse de vente le 30 septembre 2022

- Signature de l'acte authentique au plus tard le 31 décembre 2022
- Entrée en gestion le 1^{er} janvier 2023

Le financement de cette acquisition reposera sur des emprunts auprès de la Caisse des Dépôts et des prêts bancaires pour le commerce.

Mamoudou DIARRA souhaite savoir si ce patrimoine est en copropriété.

Adrien DELACROIX lui confirme que ce n'est pas le cas, et rappelle que le problème soulevé précédemment sur le quartier de la gare de Saint-Denis n'est pas la conséquence de l'existence de la copropriété, cela ne simplifie rien et reste évité, car ce n'est jamais simple ni pour l'Office, ni pour les copropriétaires, ni pour les locataires car les relations peuvent être compliquées, notamment sur des sujets types tels que l'entretien des parkings.

Mamoudou DIARRA demande ensuite si une réfection du bâtiment est nécessaire.

Adrien DELACROIX répond par la négative, le patrimoine est plutôt en bon état et pas très ancien.

Philippe CRETAZ confirme, ce patrimoine date de 1994, il y a toutefois deux types d'interventions prévues qui se dérouleront au cours des trois prochaines années et qui sont listées dans le corps du rapport, la façade est à refaire, la peinture des sols des parties communes doivent être renouvelées, les portes... une seconde intervention beaucoup plus lourde est, elle, prévue d'ici 2035, une réhabilitation technique.

Corinne CADAYS-DELHOME informe n'avoir été que très peu sollicitée par les locataires de ce patrimoine, étant Elue au Logement elle aurait été informée de problématiques plus importantes ce qui ne vaut pas dire qu'il n'y en a pas. Le seul souci est que les loyers sont un peu élevés car non conventionnés ; la ville de La Courneuve souhaite qu'il puisse y avoir des gardiens à proximité, le bailleur le plus proche étant Plaine Commune Habitat au niveau du 60/62 Jean Jaurès et Râteau au bout de la rue, cela pourrait répondre à notre attente.

Adrien DELACROIX confirme que l'idée est de conventionner ce patrimoine aujourd'hui en PLS.

Philippe CRETAZ précise que le loyer actuel se situe aux alentours de 10€/m² actuellement ;

Adrien DELACROIX estime que le conventionnement pourrait peut-être même induire une baisse de loyer.

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés, autorisent l'acquisition du patrimoine de 1001 Vies Habitat, au prix global d'acquisition pour l'ensemble de ce bien immobilier de 8 218 000 €, huit millions deux cent dix-huit mille euros, net vendeur, hors frais et hors taxes, décomposé comme suit :

• Résidence « Jean Jaurès »	57 logements collectifs non conventionnés
36-38, rue Râteau	2 commerces
43 avenue Jean Jaurès	56 places de stationnement
93120 La Courneuve	

Ils autorisent le Directeur Général, ou son représentant, à signer l'offre d'achat la promesse de vente ainsi que l'acte authentique de vente ou tout acte afférent à cette opération dans

les conditions présentées notamment division parcellaire et conventions de servitudes, règlements de copropriété, volumétrie, statuts ASL..., Ils autorisent le directeur général ou son représentant à poursuivre tous marchés et tous contrats, notamment les contrats de location, les conventions de réservation conclus sur les biens immobiliers et reprendre tout ou partie des contrats de travail conclus pour la gestion des biens immobiliers et à signer tous prêts relatifs à cette acquisition.

- **Opération de construction mixte de 22 logements locatifs sociaux et 22 logements en accession sociale à la propriété – ZAC Landy Pleyel, 96-102 rue du Landy et 15-15bis rue Fraizier à Saint-Denis : modifications de programme ;**
Validation du schéma de commercialisation des 22 logements mis en cession ;
Acquisition du terrain suivant avis des domaines.

Cette opération a fait l'objet de trois passages en bureau relatifs à la programmation : le 12 juillet 2016 pour un lancement de programme et le 18 octobre 2018 puis le 14 novembre 2019 pour des modifications de programmes et/ou plans de financement.

Le passage au bureau de ce jour a pour objectif :

- d'autoriser les nouvelles modifications de programme ;
- de valider le schéma de commercialisation proposé par l'AMO commercialisateur pour la vente des 22 logements ;
- de viser l'avis des domaines en date du 29 mars 2022 pour la signature de l'acte authentique d'acquisition du terrain auprès de la SPL et de le mentionner dans les délibérations autorisant la signature des Actes Authentiques correspondants.

Rappel des éléments de programme validés aux trois précédents Bureaux :

- Un lancement de programme en 2016 sur la base de 54 logements en PLUS/PLAI répartis entre une première tranche de 42 logements (20 logements rue Fraizier et 22 logements rue du Landy) et une seconde de 12 logements sur rue du Landy ;
- Un premier ajustement de programme en 2018 a validé l'abaissement du nombre total de logement de 54 à 44 et une évolution du statut des logements en prévoyant Un bâtiment de 22 logements en PLUS et PLAI, rue du Landy, et un bâtiment de 22 logements rue Fraizier, vendu en bloc par PCH à la CAPS, pour y réaliser du PSLA. Et ce, pour des raisons de maîtrise foncière par la SPL et d'agrément ;
- Un deuxième ajustement de programme en 2019 a acté l'évolution du montage de la partie en accession par un basculement du PSLA vendu en VEFA en bloc à la CAPS à une réalisation d'une cession en accession sociale en direct par PCH, et ce afin de minimiser les double frais et ainsi d'abaisser le prix de vente final aux acquéreurs.
Pour se faire, le recours à un AMO pour assurer l'ensemble des actions nécessaires à la commercialisation et la relations acquéreurs avait également été approuvé.

Depuis la CAPS a été retenu en tant qu'AMO pour accompagner l'office.



Vue depuis la rue du Landy (bâtiment de logements locatifs)



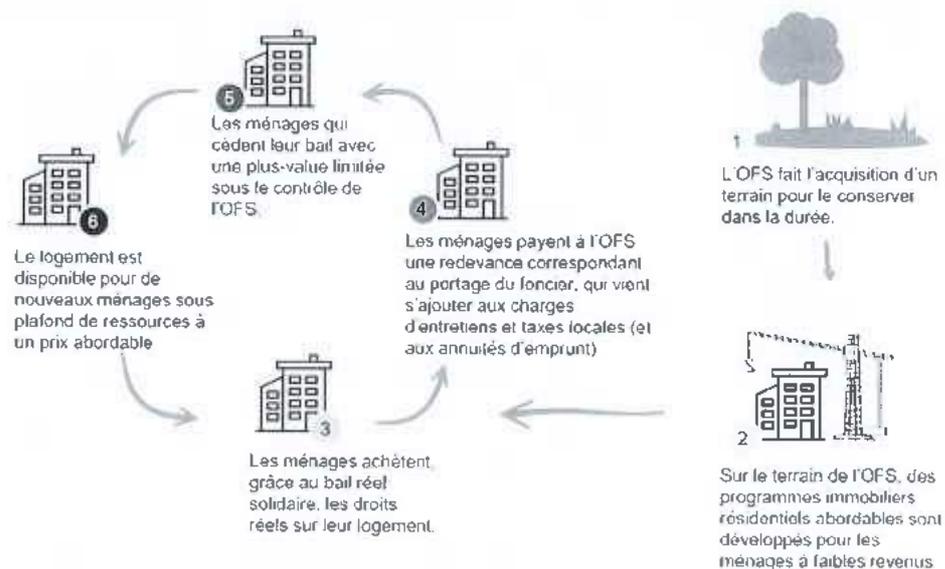
Vue depuis la rue Fraizier (bâtiment en accession)

1. Basculement de la partie accession en BRS :

Début 2022, il a été demandé d'étudier la possibilité de céder les logements en accession sociale en Bail Réel Solidaire.

Ce dispositif implique l'intervention d'un opérateur tiers, l'Office Foncier Solidaire. Le territoire s'est doté d'un tel outil dont la création est en cours et sera très prochainement officialisée.

Principe d'une opération en dissociation



Les tantièmes de foncier correspondant aux 22 logements seront donc cédés à l'OFS de Plaine Commune qui signera avec PLAINE COMMUNE HABITAT le « BRS opérateur ».

Les logements seront ensuite commercialisés par Plaine Commune Habitat sous forme de Cession de droits réel immobilier donnant accession à un Logement en EFA aux acquéreurs. Les acquéreurs verseront une redevance mensuelle à l'OFS au titre de la location de la part du foncier correspondant à leur lot.

La CAPS assure cette mission dans le cadre du marché d'AMO.

Le prix de vente des logements a été établi à 3 650 € TTC (3 460 € HT) avec une redevance à 1,31€/m² shab/mois. Ce prix est sensiblement au-dessus des préconisations indiquées en conclusion de l'étude de marché commandée par Plaine Commune Habitat et réalisée par le bureau d'étude ADEQUATION.

Le montage en BRS avec un prix de vente des logements à 3 650 € TTC permet de dégager une marge de 202 K€ qui sera réinjectée en subvention dans le plan de financement des logements locatifs.

1. Modification du financement des logements en PLS au lieu du PLUS/PLAI

La promesse de vente signée le 01 mars 2018 pour un montant de 935 100€ HT a fait l'objet de plusieurs avenants de prorogation de délai pour permettre la finalisation de la maîtrise foncière, puis la viabilisation du terrain par la SPL PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT.

Ainsi, le délai de la validité de la PSV a été prolongé au 15 juin 2022 dans le cadre de l'avenant n°5.

La procédure d'acquisition foncière de l'ensemble des lots du projet ayant pris fin au T3 2021, les travaux de déconstruction de l'ensemble immobilier ont pu être lancés, et s'achever en avril 2022.

En parallèle de la procédure de maîtrise foncière du terrain effectuée par la SPL PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT, PCH a lancé les consultations pour les 6 macros-lots nécessaires à la construction, dont les attributions ont été effectuées au T3 2020.

Les conditions permettant la vente du terrain n'étant pas réunies à cette date, les offres des macros-lots 2 à 6 ont été prolongées jusqu'au 30 juin 2022, permettant de maintenir le montant de ces dernières au même niveau.

Néanmoins, au regard du refus de prorogation de l'offre du macro-lot 1 (gros-œuvre) une nouvelle consultation a dû être relancée au T3 2021 pour lequel une seule offre a été réceptionnée. A la suite d'une procédure de négociation, le montant de l'offre reçue intègre une augmentation de 29,7% soit 1 181 000€ HT en plus en comparaison du montant de l'offre attribuée en T2 2020.

Ce surcoût dû au retard de calendrier a un impact sur l'équilibre financier de l'opération.

En effet, après mise à jour du coût travaux, le niveau de fonds propres passe de 844 532 € à 1 739 579 € soit + 895 047€ (+105.98%).

Cette augmentation du niveau de fonds propres est inenvisageable en raison de l'inscription d'une enveloppe intangible de fond propre à hauteur de 844k€ dans le protocole CGLLS.

Aussi, afin d'améliorer l'équilibre financier de l'opération, il a été demandé d'étudier un conventionnement en PLS des 22 logements locatifs en remplacement du conventionnement PLUS/PLAI.

Après étude, sur la base d'un prix de revient revalorisé mais des loyers dont les plafonds sont plus élevés, le bilan financier est optimisé, et ce sans apport en fonds propres.

Le loyer plafond est de 13,66 €/mois/m²SHAB (valeur 2020). Avec pour objectif de conserver sur la période d'exploitation des résultats cumulés positifs, un loyer décoté à 12,37€/mois/m²SHAB pour les grands logements (T4 et T5) est envisageable.

Prix de revient et plan de financement actualisé avec un conventionnement en PLS et un loyer à 13,66 €/m²/mois pour les petits logements (T1 au T3) et 12,37 €/m²/mois pour les grands logements (T4 et T5) ainsi qu'un prix de vente des logements en BRS à 3 650 € TTC :

Foncier :	798 080 €	14,8%
Travaux :	3 966 203 €	73,4%
Honoraires et divers :	638 240 €	11,8%
Total dépenses de l'opération :	5 402 524 €	100,0%
Etat :	0 €	0,0%
Région :	0 €	0,0%
Département :	0 €	0,0%
Agglomération :	0 €	0,0%
Ville de Saint-Denis :	0 €	0,0%
Action Logement :	0 €	0,0%
Autres subventions :	202 310 €	3,7%
Total subventions opération :	202 310 €	3,7%
CDC :	4 505 214 €	83,4%
Action Logement :	497 000 €	9,2%
Autres prêts :	198 000 €	3,7%
Total prêts opération :	5 200 214 €	96,3%
Total fonds propres opération :	0 €	0,0%

A l'issu du présent bureau, un agrément PLS sera sollicité auprès de l'Etat avec une demande d'autorisation de démarrage anticipée afin de s'inscrire dans le calendrier opérationnel.

2. Proposition du schéma de commercialisation des 22 logements mis en cession en BRS :

Le lancement commercial est prévu à compter de juillet 2022. Au 4^{ème} trimestre 2022, la commercialisation devra atteindre 40% soit 9 logements réservés, afin de pouvoir signer le « BRS Opérateur » avec l'OFS.

Pour accéder à la propriété via le programme Fraizier, les ménages devront répondre aux critères d'éligibilités suivants :

- Disposer d'une solvabilité suffisante (30% de taux d'effort) ;
- Affecter le logement à leur résidence principale ;
- Respecter les plafonds de ressources BRS.

Notre AMO, la CAPS, a établi un schéma de commercialisation, joint en annexe au présent rapport, qui définit les modalités de mise en cession à savoir le public ciblé, les conditions de candidatures, le plan de communication à l'appui ainsi que le calendrier de chaque étape.

La priorité sera donnée aux habitants du territoire afin de fluidifier les parcours résidentiels.

Ce schéma de commercialisation pourra être amené à évoluer suivant le taux d'écoulement de l'opération.

3. Acquisition du terrain :

Ce lot de la ZAC Landy Pleyel est situé à 500m du RER B et du RER D.

Le foncier, maîtrisé par la SPL Plaine Commune Développement, était occupé par des bâtiments devant être démolis par la SPL préalablement à leur cession à PLAINE COMMUNE HABITAT en vue de la construction du programme.

Les deux bâtiments étant démolis par la SPL et tous les macro-lots étant attribués, l'office est en mesure d'acquérir définitivement le terrain avant le démarrage du chantier. La promesse de vente relative à ces terrains a été signée le 1^{er} mars 2018 sur la base d'une charge foncière à 300 € / m² SDP.

Pour l'acquisition du terrain, un Avis des Domaines a été sollicité le 17 mars 2022 et obtenu le 29 mars 2022, conforme au prix de la charge foncière indiquée dans la promesse de vente. L'ensemble des conditions suspensives devant être levées au 15 juin 2022, la SPL PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT est en mesure de céder les terrains à PLAINE COMMUNE HABITAT à compter de cette date.

Calendrier opérationnel :

Signature de la promesse de vente du terrain avec la SEM	01/03/2018
Levée des conditions suspensives	Juin 2022
Acquisition du terrain par PCH à la SPL	Juin 2022
Signature d'un protocole transactionnel avec l'OFS	Juin 2022
Signature des OS des 6 macro-lots	Juin 2022
Démarrage des travaux de construction	Juillet 2022
Démarrage de la commercialisation	Juillet 2022
Signature du BRS opérateur	T4 2022
Signature des CLEFA	T4 2022
Livraison du programme (délai des travaux 20 mois)	T1 2024

Adrien DELACROIX rappelle que le schéma de commercialisation de la CAPS partagé par l'Office privilégie les locataires de l'Office sur la commune, puis les locataires de la Ville et enfin les locataires de l'Office du territoire et enfin, des accédants salariés sur le territoire. L'objectif étant que les outils de production en matière d'accession sociale sur le territoire que sont l'Office et la Caps profitent en premier lieu aux locataires HLM et aux habitants du territoire.

Mamoudou DIARRA souhaite savoir comment est communiquée cette information relative à l'accession à l'ensemble des locataires de l'Office.

Adrien DELACROIX rappelle que cela fait systématiquement l'objet d'une information à minima dans la lettre d'information ; typiquement la CAPS est en cours de commercialisation sur une opération en PSLA en accession sociale dans la ZAC Cristino Garcia, Villa Maria, qui a fait l'objet de deux informations dans la lettre d'info aux locataires, additionnées au site internet de la Caps, aux réseaux sociaux. Pour la Villa Maria, la commercialisation a démarré en février dernier, près de 50% des lots dont la vente a été signée ou en promesse auprès de locataires de l'Office, depuis cette semaine le schéma de commercialisation s'est élargi aux

habitants de la ville de Saint-Denis et fait l'objet d'une communication dans le journal municipal et sur les réseaux sociaux pour informer les habitants.

Mamoudou DIARRA demande une précision quant au BRS, est-ce que cela signifie que le bien du propriétaire est loué.

Adrien DELACROIX acquiesce, l'accédant n'est pas propriétaire du foncier, pour simplifier, pas propriétaire du terrain ce qui permet des coûts d'acquisition plus bas au regard des coûts réels du foncier nous aurions eu des prix de sortie qui dépasseraient les 4000€ du m² en pleine propriété. Cela permet de faire baisser sensiblement les coûts de l'acquisition. La contrepartie c'est une redevance, plutôt modeste, environ 10€/m², et des clauses anti spéculatives pérennes, qui nous assurent que dans 10 ou 15 ans pour ces logements-là, ces personnes seront encore dans les plafonds du logement HLM qui pourront devenir propriétaires. Le prix du bien aura augmenté mais selon (cela reste à définir) l'IRL ou les coûts de construction. Cela évitera des valorisations spéculatives permettant de doubler voire tripler la valeur d'un bien, ce qui n'empêchera pas la plus-value pour les accédants mais l'encadre et garantit que dans les années qui viennent sur ce type de logement, nous puissions avoir des familles qui accèdent à la propriété.

Après mise aux voix, les membres du Bureau, à l'unanimité des présents et représentés, approuvent le principe de la vente en BRS des logements en accession, avec prix de vente à 3 650 € TTC (3 460 € HT) et une redevance à 1,31€/ m² shab /mois ; Ils approuvent le schéma de commercialisation proposé par la CAPS et la modification de financement des logements locatifs, à savoir un conventionnement en PLS au lieu de PLUS/PLAI ; Ils autorisent le Directeur Général à signer l'acte de vente du terrain avec la SPL Plaine Commune Développement sur la base d'un prix au m² SPC de 300 €, le dossier d'un nouvel agrément en PLS, les ordres services aux entreprises ainsi que tous les documents relatifs à la bonne réalisation de cette opération.

Foncier :	798 080 €	14,8%
Travaux :	3 966 203 €	73,4%
Honoraires et divers :	638 240 €	11,8%
Total dépenses de l'opération :	5 402 524 €	100,0%
Etat :	0 €	0,0%
Région :	0 €	0,0%
Département :	0 €	0,0%
Agglomération :	0 €	0,0%
Ville de Saint-Denis :	0 €	0,0%
Action Logement :	0 €	0,0%
Autres subventions :	202 310 €	3,7%
Total subventions opération :	202 310 €	3,7%
CDC :	4 505 214 €	83,4%
Action Logement :	497 000 €	9,2%
Autres prêts :	198 000 €	3,7%
Total prêts opération :	5 200 214 €	96,3%
Total fonds propres opération :	0 €	0,0%

Adrien DELACROIX informe, que dans le cadre d'un partenariat avec le Festival de Saint-Denis, aura lieu la retransmission du concert de MC Solar au Vélodrome de Saint-Denis le 14

juin à 20h30, les locataires en seront très largement informés et que le prochain Bureau se réunira le mercredi 15 juin à 9h.

Mamoudou DIARRA interpelle au sujet du vote à la Cour d'Angle : des enveloppes ont été déposées dans les boîtes aux lettres il y a deux mois par le personnel de l'Office sans tampon, rien sur le courrier ne justifie qu'il s'agit de l'Office ou d'un prestataire alors que ce courrier demande aux locataires d'aller voter. Certains locataires ont pu passer à côté de ce courrier, l'ont jeté à la poubelle pensant que celui-ci était de la publicité. De plus, lors du vote, aucun isolement n'a été prévu pour que les locataires puissent voter à bulletin secret, alors que l'Office a fait intervenir un huissier. La vérification de l'identité n'a pas été faite, cela voulait dire que n'importe qui pouvait venir à la place d'un voisin alors que la seule personne habilitée à voter est le locataire en titre. Une information a été transmise aux locataires, un affichage réalisé dans les parties communes ; le personnel de l'Office s'est même permis d'aller sonner chez les locataires pour inciter au vote ceux qui ne l'avaient pas fait, après vérification du listing. Il n'était alors pas présent pour raisons professionnelles et son épouse non plus ; c'est sa fille mineure qui a été « alpaguée » par un membre du personnel de l'Office afin de savoir où il se trouvait ; le personnel de l'Office n'a pas à faire de porte à porte, l'information a été communiquée auprès des locataires c'est donc un peu déplacé de leur part ; personne ne vient sonner à sa porte pour les élections présidentielles ni pour les municipales, c'est à son libre choix de voter ou non. Venir sonner chez lui pour demander d'aller voter en s'adressant à sa fille, en lui demandant où sont ses parents est assez grossier. Cela ne regarde pas le personnel. Plusieurs locataires ont été dans la même situation, sollicités pour aller voter parce que cela ne prend qu'une minute. Le personnel a de plus, la fâcheuse habitude de prendre les locataires de haut, et cela ne le concerne pas uniquement. Certains locataires, présents depuis plus de 40 ans sur le patrimoine de l'Office demandent pourquoi nous avons de telles hausses de charges, que nous les avons incités à aller voter, que nous même avons fait un tract les y invitant, il ne saisit pas pour quelle raison le personnel a en plus, sonné chez les gens. Il a donc rédigé un courrier adressé à la gouvernance de l'Office et qui sera envoyé par mail. Il dispose de témoignages sur des formulaires CERFA de locataires de la cité Cour d'Angle et pourra les utiliser pour faire valoir leurs droits devant un tribunal.

Olivier ROUGIER assure que l'Office répondra au courrier, et que cette démarche a vocation à favoriser la participation, qui reste somme toute assez faible.

Mamoudou DIARRA évoque par ailleurs, le départ prochain du directeur et espère qu'un remplaçant arrivera prochainement.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne souhaitant demander la parole, le Président lève la séance à 10h41.

Le Président



Olivier DELACROIX