

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

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

SEANCE DU 18 OCTOBRE 2023

Conseil d'Administration
Procès-verbal

L'An deux mille-vingt-trois, le dix-huit octobre à dix-huit heures et vingt-cinq minutes précises,

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

Monsieur **Adrien DELACROIX**, Président du Conseil d'Administration de l'OPH Communautaire

Etaient présents : Katy BONTINCK, Hervé BORIE (Visio), Corinne CADAYS-DELHOME, Laurent RUSSIER, Oriane FILHOL, Ivan CHETAILLE, Massiva KACET (Visio), Christian PERNOT, Nathalie VORALEK (Visio), Laurent MONNET, Sébastien ZONGHERO (Visio), Léa MALPART (Visio), Tarik ZAHIDI, Annie RAFFENAUD, Michel LANGLOIS (Visio), Stéphane LAURENCEAU (Visio), Jean-Marc BOURQUIN, Mamoudou DIARRA, Mohamed KOUBAA, Jacques BEHAR, Chloé GRANDEMAIN, Oirdia TERKI

Etaient absents et excusés :

Nelly ANGEL ITOUCHENE, a donné pouvoir à Jean-Marc BOURQUIN
Nadya SOLTANI, a donné pouvoir à Katie BONTINCK
Daniel GOLDBERG, a donné pouvoir à Adrien DELACROIX
Maurice MENDES DA COSTA, a donné pouvoir à Oriane FILHOL
Mouloud BEZZOUH, a donné pouvoir à Katie BONTINCK
Diangou TRAORE, a donné pouvoir à Jean-Marc BOURQUIN
Stéphane PEU, a donné pouvoir à Laurent RUSSIER
Dario VERGER, a donné pouvoir à Oirdia TERKI
Christian TRIGORY, a donné pouvoir à Mamoudou DIARRA
Adel ZIANE, a donné pouvoir à Oriane FILHOL

Participaient à la séance :

Olivier ROUGIER, Directeur Général
Tangi LE ROUX, Directeur du Département Ressources
Doriana KOSTIC, Directrice Projets, Stratégie et Organisation
Solen LE MAREC, Facilitatrice en intelligence collective

Assistaient à la séance :

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

Secrétaire de Séance :

Roberto ROMERO, Secrétaire Général

La séance est ouverte par Adrien DELACROIX à 18 heures 25 après avoir constaté que le Conseil d'Administration a bien été convoqué dans les délais légaux et que le quorum est atteint.

➤ **Approbation du procès-verbal de la séance du 21 juin 2023**

Après mise aux voix, les membres du Conseil d'administration, à la majorité des présents et représentés, approuvent le procès-verbal du Conseil d'administration du 21 juin 2023

CONTRE : Mamoudou DIARRA – Mohamed KOUBAA

Adrien DELACROIX cède la parole à Tangi LE ROUX qui introduit la présentation du débat d'orientations budgétaires pour exercice 2024 puis l'indexation des loyers au 1er janvier 2024.

➤ **Débat d'orientations budgétaires – Exercice 2024**

Introduction

Cette campagne budgétaire est menée dans un contexte très contraint à court et moyen terme. Les bailleurs sociaux font en effet face à d'innombrables facteurs de risque et de contraintes financières actuellement avec le contexte inflationniste et la remontée des taux d'intérêt depuis 2022, mais aussi à plus long terme, du fait d'une évolution plus structurelle de l'environnement économique.

Dans un tel contexte, et à politiques publiques constantes, la soutenabilité des politiques d'investissement des organismes de logement social permettant de répondre à la fois aux besoins élevés de production de logements sociaux et à la nécessité de forte transformation écologique du parc est interrogée.

Avec ces perspectives financières nettement moins favorables, les organismes devront procéder à des arbitrages afin de conserver un niveau d'endettement soutenable tout en maintenant leur effort d'investissement en rénovation compte tenu des grands enjeux environnementaux et des ambitions de la stratégie nationale bas-carbone (SNBC).

Si l'office a toujours su faire face aux bouleversements qu'il a connus au cours des dernières années, l'autofinancement courant entame un cycle baissier qui s'amplifiera dans les prochains exercices comptables.

L'élaboration budgétaire 2024 s'en trouve donc nécessairement affectée. Si l'office s'est montré solide ces dernières années, les tensions inflationnistes pourraient, à moyen ou plus long terme, influencer sur ses capacités d'intervention. Les enveloppes budgétaires dont il sera question dans le présent rapport tiennent donc compte en premier lieu des engagements de dépenses pris dans le cadre du protocole CGLLS et des hypothèses macroéconomiques que la profession retient.

Les orientations budgétaires pour 2024 doivent néanmoins permettre à l'office de maintenir ses ambitions patrimoniales et ses objectifs en matière de qualité de service. Ainsi les budgets 2024 devront garantir le déploiement du plan ambition environnement qui prévoit une baisse progressive des émissions de gaz à effet de serre (-23 % à horizon 2030) et une neutralité carbone à horizon 2050. De la même manière, les enveloppes budgétaires devront permettre la mise en œuvre de la démarche de labellisation Quali'HLM.

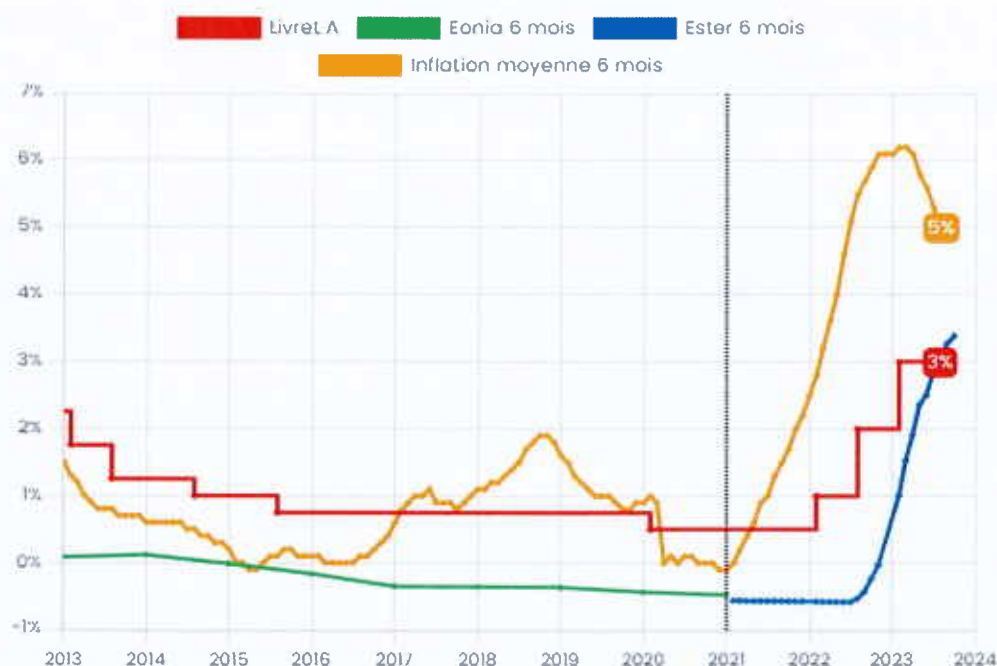
L'office est également engagé dans une démarche de maîtrise des charges locatives (réorganisation de la proximité, politique de chauffe...). De ce point de vue, la mise en place de la norme ISO 50001 vise une amélioration de la performance énergétique et sera une source d'économie potentielle pour les locataires. Les démarches en matière d'amélioration de la qualité de vie au travail initiées par l'office et les investissements associés sont également de nature à faciliter les interventions en proximité et à améliorer le service rendu aux locataires.

Enfin, les budgets 2024 devront couvrir les besoins en matière de sécurité informatique dans un contexte d'accroissement très important du niveau de la menace cyber.

Perspectives financières

Les deux derniers exercices clôturés affichent de bons résultats (13 M€ d'autofinancement courant en moyenne) grâce aux coûts de gestion maîtrisés, aux produits locatifs en augmentation et à un niveau d'endettement relativement faible. Cependant le contexte inflationniste, avec des prix à la consommation qui ont progressé de +11% sur deux ans depuis le déclenchement de la guerre en Ukraine couplé à une hausse des taux d'intérêts pour essayer de contenir l'inflation, expose l'Office à une dégradation de sa performance économique malgré des hausses de loyers votées et un IRL long terme élevé. L'inflation impacte d'autant plus les bailleurs sociaux, comparativement aux ménages, qui ont un volume important d'investissements fonction de l'ICC (+8,8% à fin 2022).

Évolution du taux du livret A et des indices de calcul

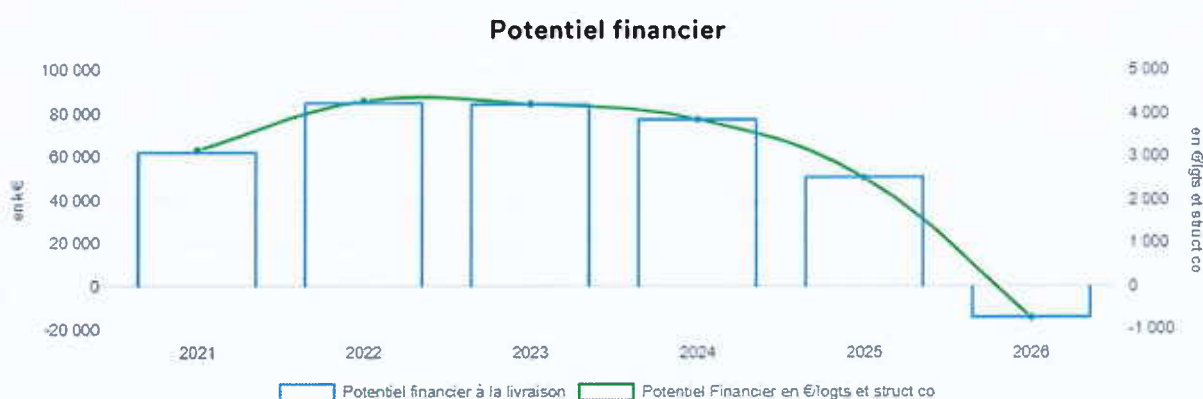
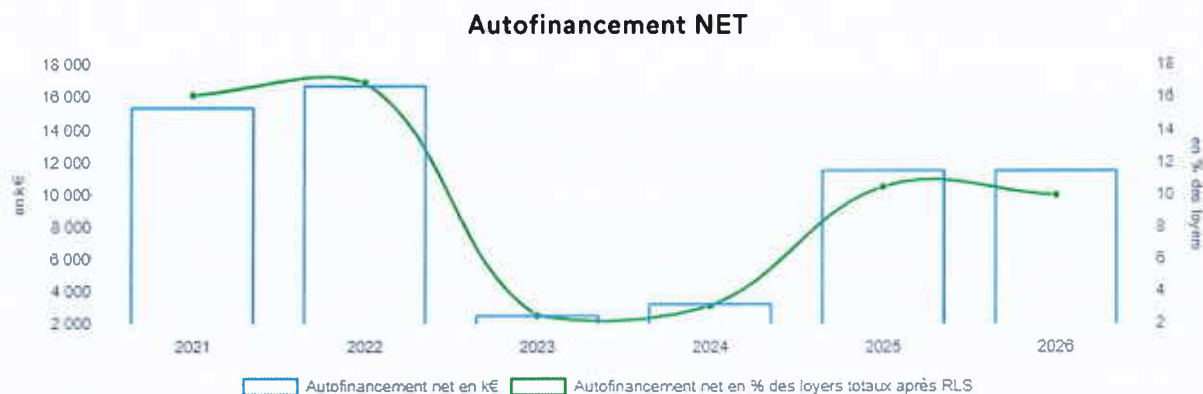


La perspective financière laisse transparaître une diminution sensible du niveau de l'autofinancement pour les deux prochains exercices (hausse des frais de fonctionnement et des annuités) ainsi qu'une augmentation significative des prix de revient des opérations patrimoniales.

Dans le détail, l'impact sur l'autofinancement NET sur la période 2023 - 2032 de :

- L'inflation : surcoût de **+31 M€** ;
- La hausse du taux de livret A : **+ 26 M€** ;
- La suppression des mesures de compensation de la RLS en 2025 : **+14 M€** ;

Compensé pour partie par une hausse des loyers importantes : **+41 M€, soit un surcoût global net de + 32 M€.**



Le programme patrimonial de PCH reste ambitieux avec un cout total de **643 M€** sur la période 2023 à 2032 :

- **396 M€** de travaux (8 127 logements réhabilités et 2 834 logements résidentialisés) ;
- **228 M€** de développement (1 090 logements construits) ;
- **19 M€** de démolition (326 logements démolis).

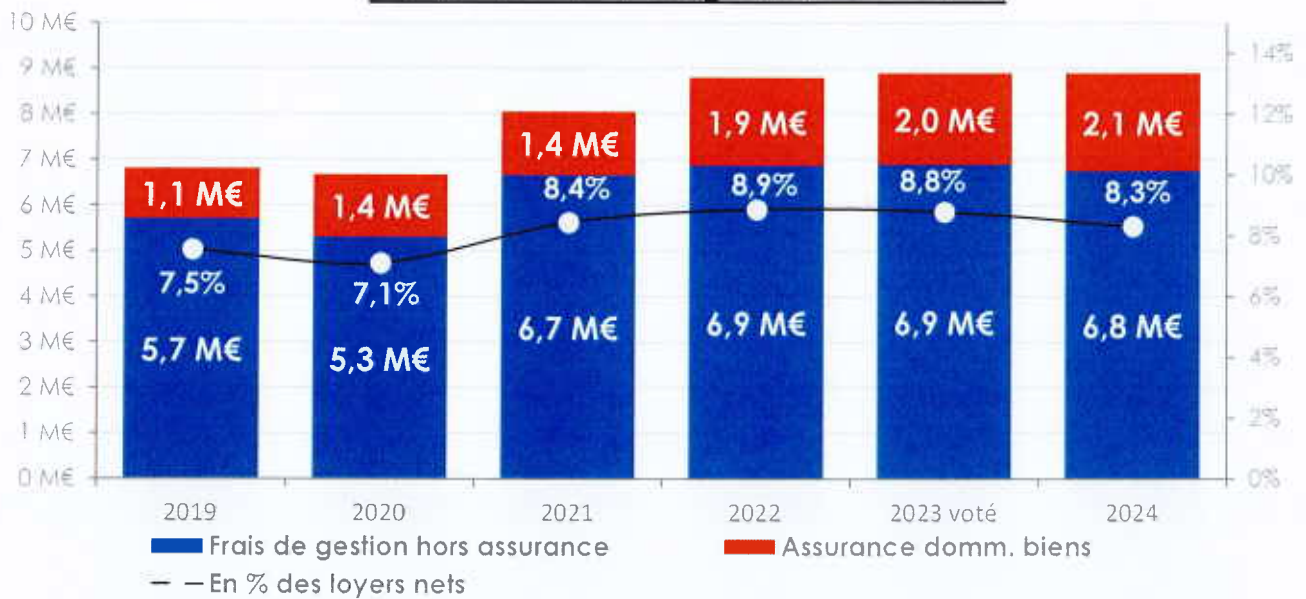
Ce contexte fragilise donc les équilibres financiers notamment ceux du protocole avec un déficit de potentiel financier à fin 2026. Cette situation nécessite :

- Un dynamise fort des recettes locatives ;
- Une vigilance accrue sur les risques locatifs (vacance et impayés) ;
- Une réflexion profonde sur la manière de financer notre programme patrimonial.

A. LA MAITRISE DES CHARGES

I. Les frais de gestion hors cotisations CGLLS (8,9 M€ soit 8,3 % des loyers nets)

Evolution des frais de gestion hors CGLLS



La maîtrise des frais de gestion est une force de l'office et l'un des principaux leviers actionnés depuis plusieurs années pour contenir ses coûts (8,0 % des loyers nets en moyenne de 2019 à 2022).

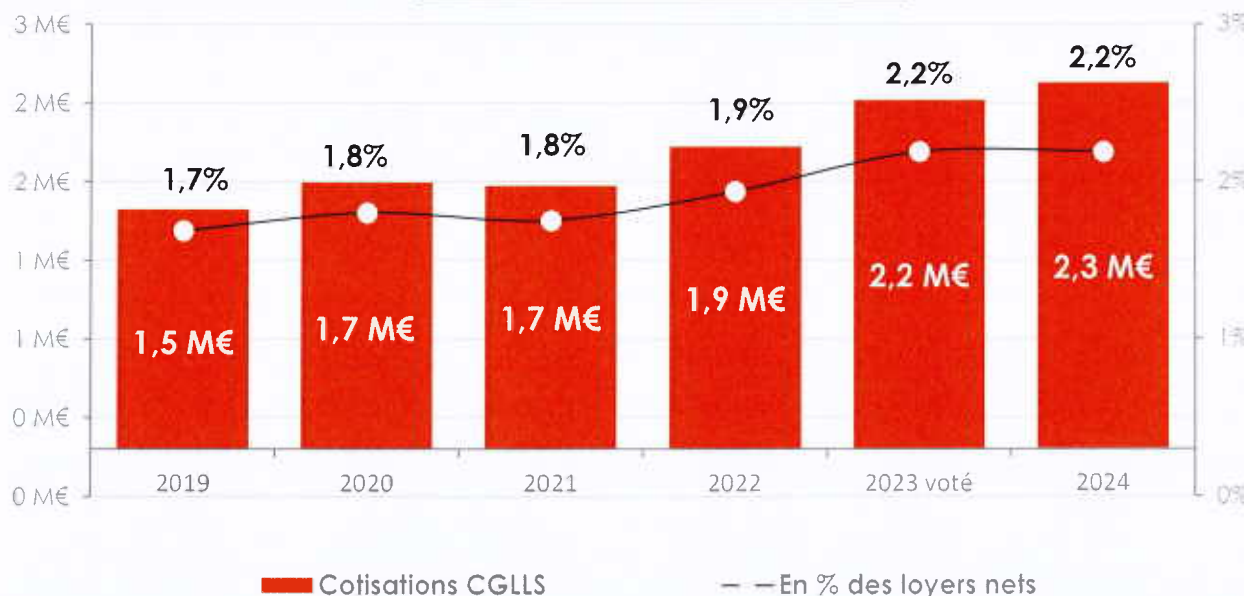
En effet, les frais de gestion, hors assurance dommages aux biens et cotisations CGLLS, oscillent entre 5,3 M€ et 6,9 M€ entre 2019 et 2022. En 2020, le niveau particulièrement bas à 5,3 M€ s'explique en majeure partie par l'impact de la crise sanitaire. L'objectif est de maintenir ces frais de fonctionnement au niveau du budget voté en 2023. L'office mène depuis quelques semaines un travail d'ajustement fin des dépenses envisagées pour 2024. Chaque poste de dépenses est ainsi examiné et les demandes des services discutées. Des arbitrages seront également rendus sur les projets à lancer en 2024.

Cette enveloppe devra toutefois permettre de couvrir un certain nombre de dépenses déjà identifiées comme la mise en place du schéma directeur de la DSI en lien avec l'audit de sécurité informatique réalisé ou encore l'achat d'équipements pour le personnel dans le cadre de l'amélioration de la qualité de vie au travail.

En conclusion, l'office a pour objectif, à ce stade, de contenir le niveau des frais de gestion hors cotisations CGLLS à 8,9 M€ en 2024, soit 8,3 % des loyers.

II. Les cotisations CGLLS (2,3 M€, soit 2,2 % des loyers nets)

Evolution des cotisations CGLLS



En 2019, la participation accrue des bailleurs sociaux au financement de l'ANRU imposée par le gouvernement (augmentation de 154 M€ pour atteindre 184 M€ par an) s'est une nouvelle fois traduite par une progression importante du taux de cotisation de base qui s'est établi à 2,88 % contre 2,20 % en 2018 (+31 %). Cette hausse avait représenté un surcoût de près de 478 k€ pour l'office par rapport à 2018.

En 2020, le taux de cotisation de base a une nouvelle fois augmenté pour s'établir à 3,19 % (+11 %) ce qui a représenté un surcoût de 255 k€ par rapport à 2019.

En 2021, le taux de cotisation de base a baissé pour atteindre 3,026 % (-5 %). Cette diminution du taux de cotisation de base a représenté une économie de 137 k€ pour l'office.

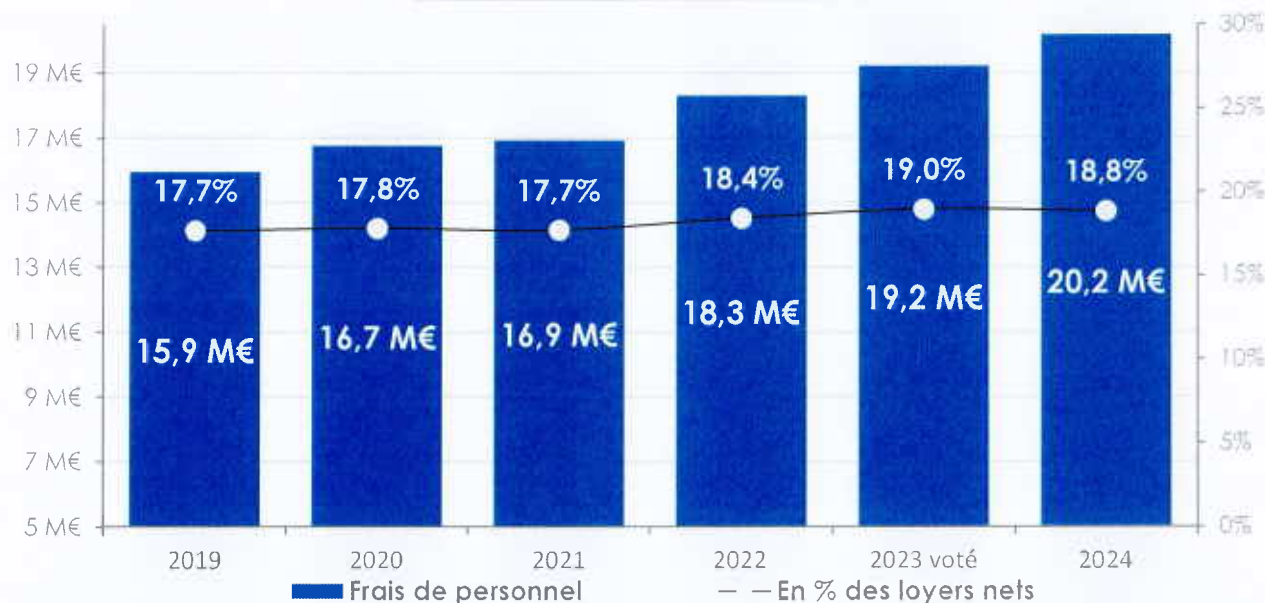
En 2022, le taux de cotisation de base est reparti à la hausse pour atteindre 3,042 % (+0,5 %). Cette augmentation du taux de cotisation de base s'est traduite par une charge supplémentaire de 14 k€ pour l'office.

En 2023, le taux de cotisation de base est reparti à la baisse pour atteindre 2,075 % (-9,6 %). Cette diminution du taux de cotisation de base a représenté une économie de 259 k€ pour l'office.

Nos prévisions pour 2024 tablent, à ce stade, sur un maintien des taux de cotisation de base et de cotisation additionnelle à leur niveau de 2023. Les bases imposables (loyers quittancés pour la cotisation de base et autofinancement net pour la cotisation additionnelle) évolueront quant à elle à la hausse ce qui devrait **se traduire par une augmentation du niveau des cotisations CGLLS à 2,3 M€ en 2024, soit 2,2 % des loyers.**

III. Les frais de personnel (20,2 M€ hors régie, soit 18,8 % des loyers nets)

Evolution des frais de personnel



L'année 2023 a été marquée par une inflation très importante, nécessairement prise en compte dans le cadre des négociations salariales. La direction a décidé de maintenir une enveloppe d'augmentations individuelles conséquente, permettant de réajuster la rémunération des collègues ayant décroché par rapport au marché et de valoriser les plus investis. Le levier de l'augmentation collective a toutefois permis de répondre au contexte conjoncturel inflationniste, avec des mesures différenciées pour tenir compte de la situation des collègues : prise en compte des avantages en nature qui viennent amortir l'impact de l'inflation (logement, véhicule de fonction) et du niveau de rémunération.

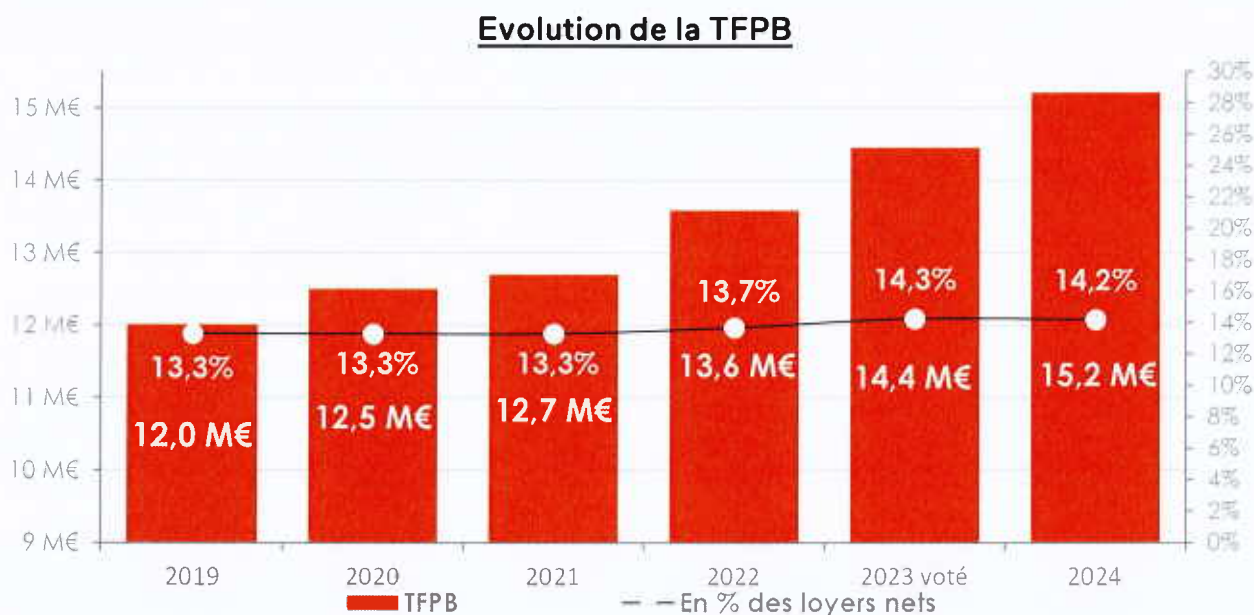
Les mesures nationales ont été mises en œuvre : hausses du SMIC, des minima conventionnels, augmentation du point d'indice des fonctionnaires et revalorisation de certains coefficients au 1er juillet 2023. Les lignes directrices de gestion, votées par le Conseil d'administration fin 2022 ont été mises en œuvre début 2023 et elles ont permis de relancer la carrière de nombreux agents.

L'office souhaite ouvrir un nouveau cycle de progrès sur la qualité de vie au travail (QVT). Un recensement du matériel existant et des besoins des collègues en proximité a ainsi été réalisé en septembre 2023 et doit aboutir à un investissement massif dans du matériel limitant les contraintes physiques. Parallèlement, la rénovation de loges doit se poursuivre tout comme l'attention particulière sur les conditions d'accueil du public.

Les projections relatives au niveau des frais de personnel 2024 restent en cours d'ajustement à ce stade de l'élaboration budgétaire.

Le total des dépenses de personnel non récupérables est estimé pour 2024 à 20,2 M€ hors régie, soit 18,8 % des loyers.

IV. La charge fiscale (15,2 M€ hors impact des dégrèvements, soit 14,2 % des loyers nets)



L'Office est historiquement confronté à des niveaux élevés de taxe foncière. Depuis 2016, l'Office bénéficie pourtant très largement du dispositif d'abattement de 30 % des bases d'imposition à la taxe foncière. Celui-ci s'applique, en effet, aux logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV). 89,2 % du parc de l'office est ainsi situé en QPV. Cet abattement représente une économie pour l'office de l'ordre de 5,3 M€ en 2023. En contrepartie, l'Office valorise une somme au minimum équivalente pour des actions de renforcement de la présence du personnel de proximité, de gestion des déchets et encombrants, de tranquillité résidentielle, d'animation, de lien social, de vivre ensemble, de sur-entretien et de petits travaux d'amélioration de la qualité de service.

L'office a intégré dans ses simulations une hausse de la TFPB de l'ordre de 5,60 % qui correspond à la variation annuelle de l'IPCH du mois de septembre. En janvier 2024, les valeurs locatives évolueront quoi qu'il en soit en fonction de la variation annuelle de l'indice des prix à la consommation harmonisé à l'échelle européenne (IPCH) du mois de novembre. L'IPCH était en hausse annuelle de 6,0 % en juin. Si la tendance est plutôt à la baisse depuis août dernier, l'IPCH de novembre devrait néanmoins se situer en hausse de plus de 5 %.

Les prévisions budgétaires seront donc affinées concernant la TFPB en fonction de la variation annuelle de l'IPCH du mois de novembre et des éventuelles décisions prises par le législateur en matière de fiscalité locale.

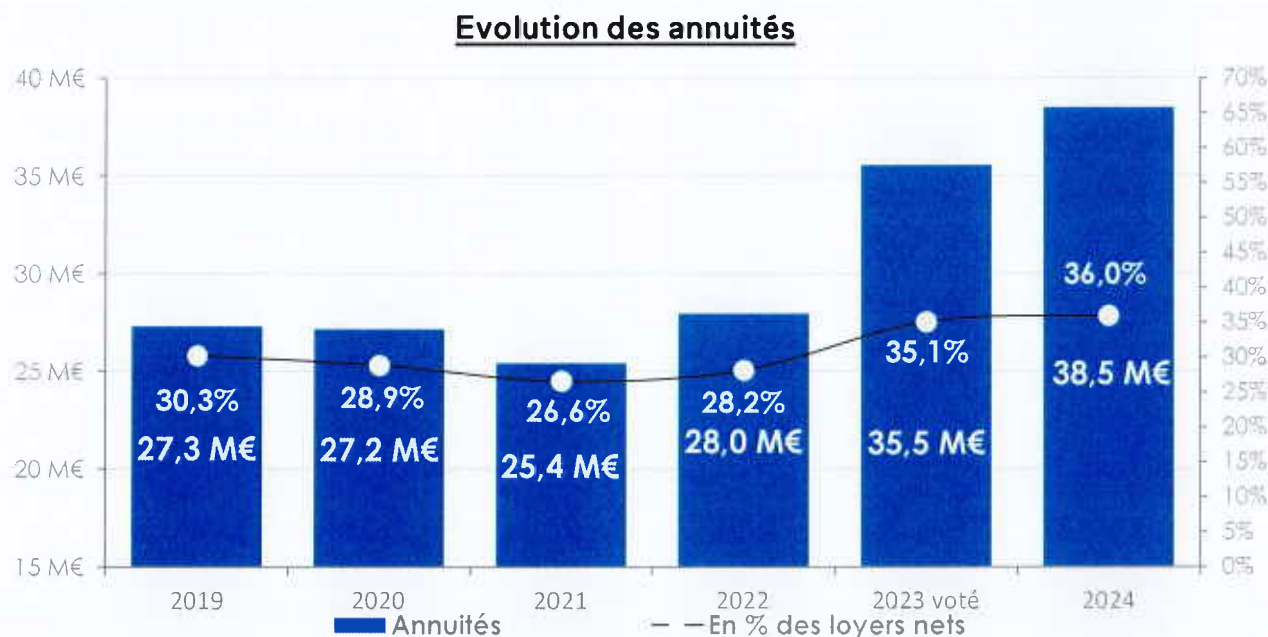
Enfin, le travail effectué depuis plusieurs années pour obtenir des dégrèvements fiscaux au titre des travaux d'économie d'énergie, des dépenses d'accessibilité et de mise aux normes handicap et des logements vacants, sera poursuivi.

Pour rappel, les dégrèvements obtenus en 2022 atteignent **6,9 M€**, soit 51 % de la TFPB payée en 2022.

Au global, le montant de la cotisation de taxe foncière est attendu à 15,2 M€¹ pour 2024, soit 14,2 % des loyers totaux.

¹ Selon la dernière variation annuelle de l'IPCH connue à la rédaction du rapport

V. Les annuités de la dette (remboursement en capital et intérêts : 38,5 M€, soit 36,0 % des loyers nets)



En juin 2018, la formule du taux du livret A (TLA) a été modifiée par arrêté du ministère de l'économie et des finances. Celle-ci s'applique depuis février 2020, après la période de gel à 0,75 %. Le taux du livret A devrait être normalement calculé sur la base de la moyenne simple de l'inflation hors tabac et du nouveau taux interbancaire de référence dans la zone euro calculé par la BCE (€ster), avec un plancher à 0,5 %.

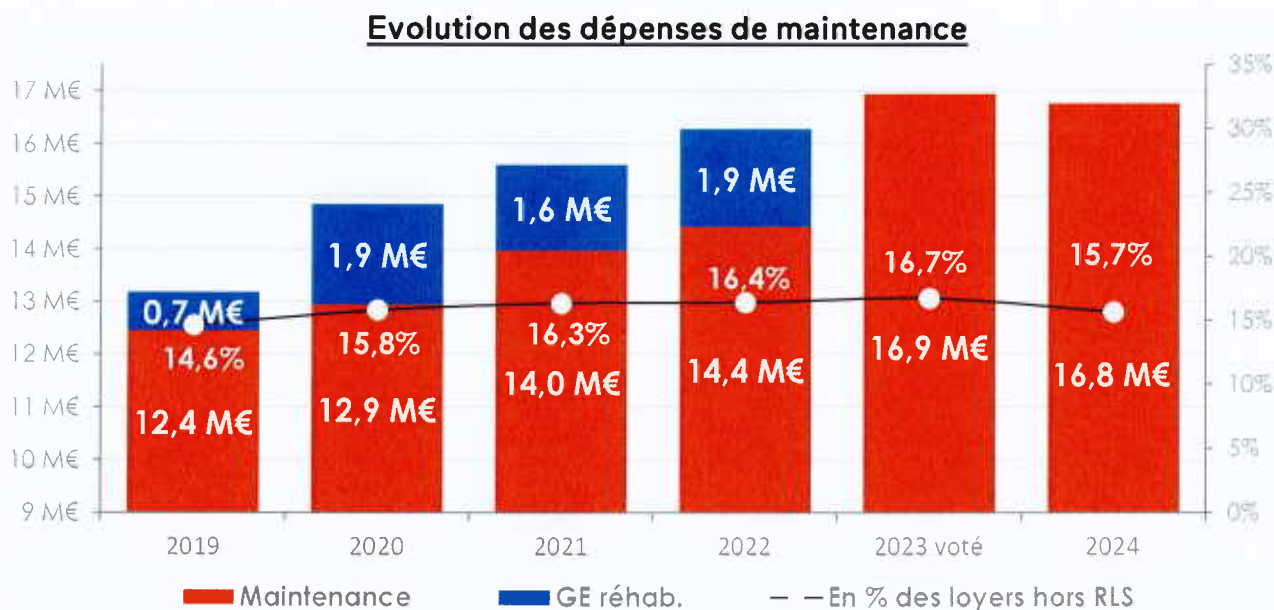
$$TLA = \max \left[\left(\frac{1}{2} \text{Inflation} + \frac{1}{2} \text{€ster} \right); 50pb \right]$$

Cependant, le gouvernement a décidé de maintenir le taux du Livret A à **3 %** du 1^{er} août 2023 au 1^{er} janvier 2025. La formule de calcul prend en compte la moyenne du taux interbancaire de la zone Euro (€ster) et la moyenne de l'évolution de l'indice des prix à la consommation (IPC), hors tabac, sur le dernier semestre. Selon ce calcul, le taux du Livret A pouvait être porté à **4,1 %**. Cette décision est motivée par un niveau d'inflation qui devrait revenir sous la barre des **3 %** en 2024 et par le rôle central du Livret A dans le financement de l'économie du pays.

Par ailleurs, l'office a mobilisé **107,3 M€** en 2022 et **16,1 M€** en 2023 en financement des récentes opérations de construction, d'acquisition et d'améliorations. Cette augmentation sensible de l'encours couplée à une hausse du taux du Livret A se traduira mécaniquement par une hausse significative des annuités (**38,5 M€** actuellement projetés contre **35,5 M€** en 2023).

Pour faire face à cette hausse des annuités, l'office étudie avec la Banque des Territoires la mise en place d'un second réaménagement de la dette suite à celui réalisé en 2018. La dette contractée auprès des banques autres que la CDC doit aussi être étudiée en 2024. En parallèle, de nouvelles modalités de financement des opérations patrimoniales sont à l'étude afin d'optimiser le levier de la dette et préserver l'autofinancement de l'office.

VI. Les dépenses de maintenance (16,8 M€ régie incluse, soit 15,7% des loyers nets)



Les dépenses de maintenance constituent depuis plusieurs années un axe privilégié d'amélioration de la qualité de service rendu aux locataires.

Ces dépenses participent, en outre, du bon entretien technique du patrimoine, de son attractivité et de sa pérennité.

Après le coup de frein imposé par la RLS en 2018 et 2019, l'office a redéployé des efforts conséquents sur ce poste dès 2020.

En 2024, le budget de maintenance a ainsi été estimé à 16,8 M€ (régie comprise), soit 15,7 % des loyers

VII. Les charges récupérables

Durant les douze derniers mois, le prix des énergies a diminué sur les marchés en raison de différents facteurs macro-économiques et géopolitiques. Au vu de l'instabilité actuelle il est difficile de prévoir l'évolution des charges récupérables, celles-ci étant relativement sensible à la variation du prix de l'énergie.

Dans ce contexte, les prix restent assez volatils à ce stade, en raison de l'inquiétude de l'ensemble des acteurs. Le bouclier tarifaire, mis en place par l'Etat couvre très partiellement les surcoûts. Celui-ci devrait être maintenue pour l'électricité en 2024, au contraire du gaz qui devrait être supprimé.

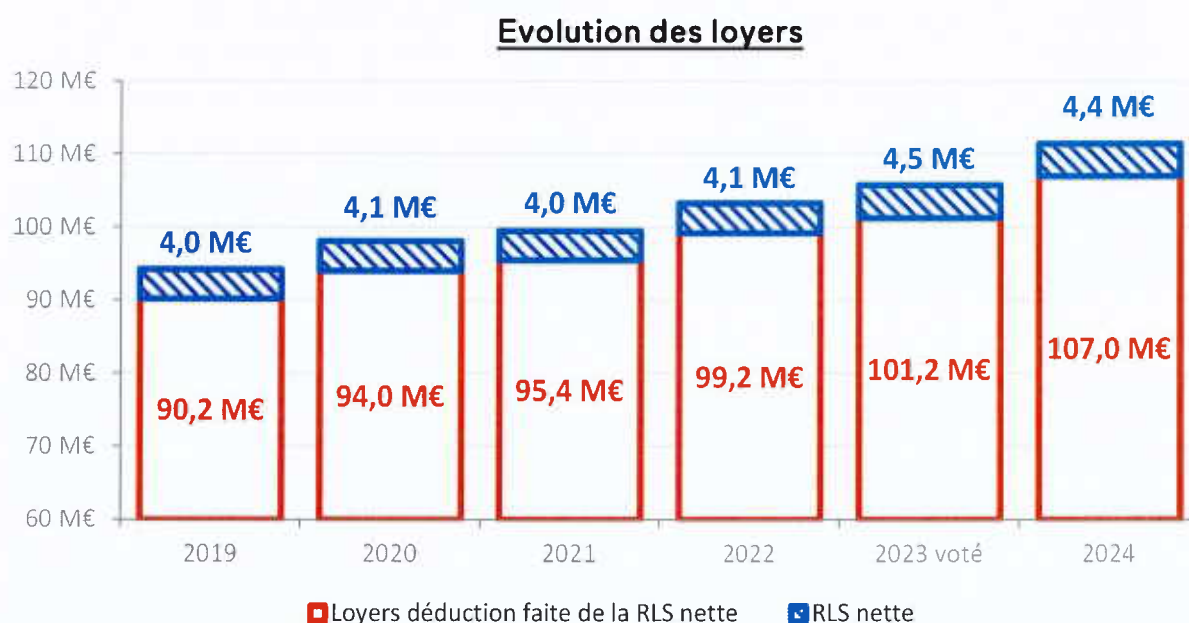
L'office a cependant pris en charge en 2023, **1,5 M€** de prestations de nettoyage qui ne sont plus récupérées auprès des locataires dans le but d'alléger le poids des charges locatives. Cet abattement est reconduit pour 2024. De plus, le plan de sobriété adopté lors du CA d'octobre 2022 et conformément aux orientations du PAE, doit permettre de contenir les charges locatives avec une diminution d'environ 2°C des températures à l'intérieur des logements et en relançant le plus tardivement possible la période de chauffe tout en maintenant un confort certain pour nos locataires.

Ces efforts ont permis une économie de 12,5% entre 2019 et 2022 sur le réseau de chauffage urbain de Saint-Denis en passant de 54,2 à 47,4 MWh/DJU. Idem pour le réseau du SMIREC avec une amélioration de 15% en passant de 7,2 à 6,3 MWh/DJU.

En conséquence les prévisions en matière de charges récupérables seront affinées en fonction des décisions prises par le législateur et la variation réelle des prix de l'énergie.

B. LE MAINTIEN DE L'EQUILIBRE FINANCIER

I. Les produits locatifs (107,0 M€)



La politique des loyers de l'office s'inscrit dans le cadre financier du protocole CGLLS. Elle est aussi un ressort essentiel de la politique d'investissement que nous devons mener notamment d'un point de vue de l'amélioration thermique des bâtiments afin d'apporter sur le long terme une capacité de maîtrise des charges locatives liées à la consommation énergétique ainsi que d'œuvrer à la préservation des ressources naturelles. Elle conditionne enfin le maintien et le renforcement des actions liées à la qualité de service due aux locataires.

Le protocole **CGLLS impose que l'office respecte un taux minimal d'augmentation** qui est égal à la variation de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2023 ou au minimum **1,50 %** si l'IRL est inférieur à ce taux.

Pour 2024, les exigences de la CGLLS conduisent à appliquer une hausse des loyers de **3,50 %**.

Les produits locatifs supplémentaires dégagés par ces logements qui feront l'objet d'une hausse générique représentent un surcroît de recettes locatives de **3,6 M€**, soit l'équivalent d'une hausse moyenne de **3,50 %**.

En 2024, les livraisons de **106** logements neufs (*Fraizier, Dézobry et Zac Montjoie E3A*) dégageront **0,6 M€** de produits locatifs supplémentaires.

Les pertes de loyers théoriques dues à la libération des logements voués à être démolis (*La Source, Vieux Barbusse et le Franc-Moisin*) sont estimées à **1,3 M€**.

Globalement, les produits locatifs augmenteront de **+ 5,7 M€** :

- Hausse générique : **+ 3,6 M€**
- Patrimoine nouveau : **+ 0,6 M€**
- Patrimoine démoli : **-1,3 M€**
- Diminution de la vacance et augmentation des produits locatifs relatifs aux commerces et aux emplacements de stationnement : **+2,8 M€**

Au global, la masse des produits locatifs provenant du parc de logements, des places de stationnements (garages, parkings), des commerces et autres redevances devrait ainsi atteindre **111,4 M€ en 2024 contre 105,7 M€ en 2023 soit une augmentation de +5,4 % (+5,7 M€).**

En 2024, l'impact prévisionnel de la RLS devrait s'élever à hauteur de **6,6 M€**. Le dispositif de lissage de la RLS est quant à lui estimé à **2,2 M€**. Le montant final de la RLS est donc estimé à **4,4 M€ (contre 4,5 M€ en 2023).**

In fine, la masse des produits locatifs diminué de l'impact de la RLS devrait atteindre **107,0 M€ en 2024 contre 101,2 M€ en 2023 soit une augmentation de +5,7 % (+5,8 M€).**

II. L'impact de la vacance conjoncturelle (1,37% des loyers théoriques)

Depuis 2022, l'Office a refait de la réduction de la vacance l'un de ses axes forts de mobilisation.

L'objectif de la vacance conjoncturelle des logements est de contenir les pertes de loyers dues à la vacance à **1,37 %** des loyers théoriques.

III. Les impayés (2,40 % des loyers nets)

Le recouvrement des produits locatifs et son corollaire, la maîtrise des impayés constituent avec le suivi de la vacance locative l'autre levier que l'office doit actionner pour préserver ses capacités financières et limiter les risques locatifs. Ce travail s'appuie sur le rôle central des agences et de la direction de l'action sociale et contentieuse.

La lutte contre les impayés reste plus que jamais une priorité et doit se poursuivre dans les années à venir. Toutes les mesures devront être engagées afin d'enregistrer un nouveau fléchissement de la hausse des créances locataires et limiter le coût des impayés à **2,40 %** des loyers en 2024.

L'Office mettra tout en œuvre pour consolider l'évolution positive constatée ces dernières années et limiter le coût des impayés à 2,40 % des loyers nets.

C. UNE POLITIQUE D'INVESTISSEMENT AU SERVICE DU TERRITOIRE

I. Une politique d'investissement qui reste ambitieuse

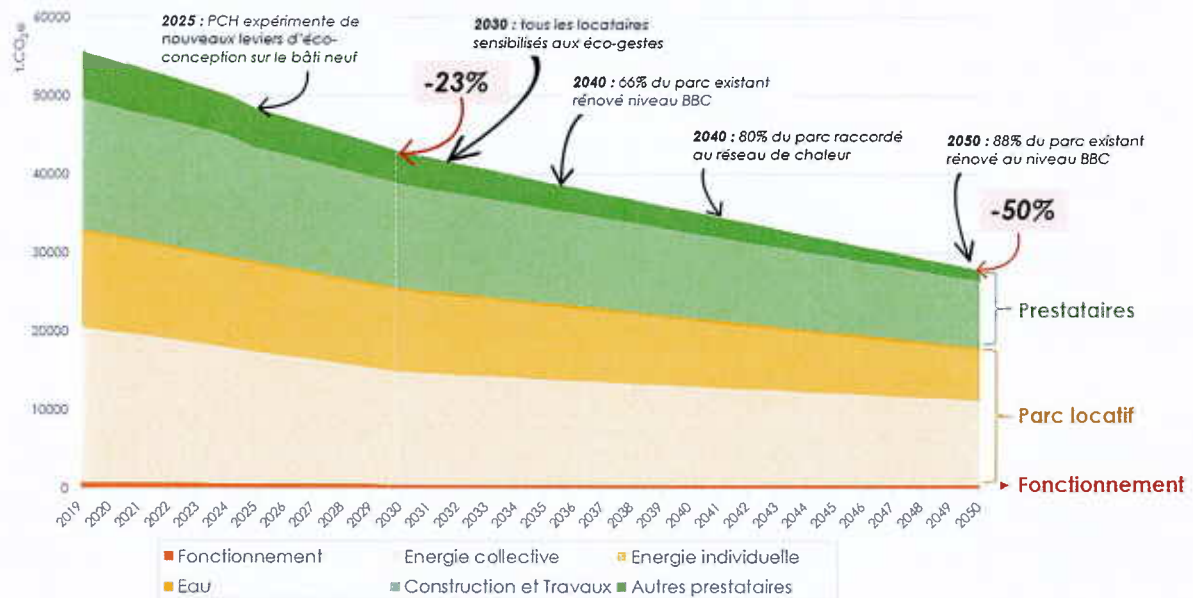
Les ambitions en matière de développement de l'offre de logements s'inscrivent dans le cadre des grandes opérations d'aménagement en cours sur le territoire, en lien notamment avec la réalisation du village olympique et paralympique et les gares du Grand Paris Express. Elles s'inscrivent aussi dans le cadre du Plan Ambition Environnement qui vise :

- La **réduction des impacts environnementaux** liés à nos activités, en particulier les émissions de gaz à effet de serre ;
- **L'adaptation au changement climatique** et notre capacité de résilience ;
- **La sobriété et l'efficacité** pour préserver les ressources ;
- **Le mieux-vivre des locataires**, sur le volet du cadre de vie, des solidarités, de la justice sociale et de la maîtrise des dépenses liées au logement.

Le plan d'action marque avant tout le point de départ d'une transformation profonde de Plaine Commune Habitat autour de 3 grandes ambitions :

1. Rendre notre parc de logements **efficace et résilient** face au défi climatique ;
2. Promouvoir **la sobriété pour adapter les modes de vie** aux enjeux environnementaux ;
3. Être un Office **exemplaire** dans nos modes de faire.

Les effets des actions sur la réduction des émissions de CO2 sont résumés sur ce schéma :



Ainsi en 2024, l'office prévoit de réceptionner des opérations :

- De développement :
 - Montjoie E3A à Saint-Denis (49 logements)
 - Fraizier à Saint-Denis (22 logements)
 - Désobry à Saint-Denis (35 logements)
- De réhabilitation :
 - Joncherolles à Pierrefitte-sur-Seine (225 logements)
 - 8 mai 1945 à Pierrefitte-sur-Seine (148 logements)
 - Quai de la Marine à l'Île-Saint-Denis (40 logements)
 - Saule Fleuri à l'Île-Saint-Denis (60 logements)
- De résidentialisation :
 - Floréal à Saint-Denis (649 logements)
 - 49 Barbusse à La Courneuve (56 logements)

En parallèle, l'office poursuivra certains chantiers :

- De développement :
 - Lumières de Pleyel à Saint-Denis (74 logements)
 - Universeine à Saint-Denis (292 logements)
- De réhabilitation :
 - Ilot 8 Basilique à Saint-Denis (184 logements)
 - Cour d'Angle à Saint-Denis (128 logements)

- Franc Moisin bâtiments 9 et 10 à Saint-Denis (287 logements)
- 89 Barbusse à La Courneuve (34 logements)
- De résidentialisation :
 - Square Fabien à Saint-Denis (225 logements)

L'office lancera également plusieurs chantiers :

- De réhabilitation :
 - Cité Jardin Saint-Vincent de Paul à Villetaneuse (17 logements)
 - Stalingrad à Saint-Denis (198 logements)
 - Anatole France à La Courneuve (189 logements)
 - Petit Verlaine à La Courneuve (189 logements)
- De développement :
 - Quai de la Marine, à l'Île-Saint-Denis (9 logements)
 - 4 routes, îlot Pont de Pierre 2 à La Courneuve (20 logements)
 - Lumières de Pleyel M1 à Saint-Denis (44 logements)
 - ZAC des docks, lot R2C à Saint-Ouen (66 logements)
 - 214 Wilson à Saint-Denis (72 logements)

Enfin, un programme de renouvellement des composants est également envisagé à hauteur de **8,3 M€**, permettant de préserver la qualité de l'habitat sur l'ensemble du parc de l'office.

L'office affinera dans les prochaines semaines le chiffrage du volume global des dépenses d'investissements.

II. Opérations de démolition

L'office poursuivra le relogement des ménages occupant les groupes dont la démolition est prévue en 2024 dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) : démolition partielle (156 logements) au Franc Moisin à Saint-Denis et au Vieux Barbusse (74 logements) à La Courneuve.

CONCLUSION

Les orientations budgétaires pour 2024 s'inscrivent dans le cadre de la négociation d'un nouveau protocole CGLLS.

Les premières projections qui dégagent un autofinancement d'environ 3,9 % des loyers doivent être analysées avec beaucoup de prudence dans la mesure où l'exercice 2024 présente de nombreuses incertitudes.

L'objectif reste de consolider les bases qui permettront de dégager de façon pérenne au cours des prochaines années un autofinancement acceptable malgré la mise en place de la RLS et d'autres contraintes règlementaires.

Il s'agit aussi de préserver la capacité de l'Office à être un acteur majeur du développement de l'offre nouvelle sur le territoire et ce alors même que l'environnement global fait face à une déstabilisation profonde du modèle du logement social.

Le débat d'orientation budgétaire doit également être le lieu d'expression d'orientations données aux services en vue de la finalisation de l'élaboration budgétaire qui est en cours.

A ce titre, il conviendra de trouver un équilibre tenu permettant de conserver la rigueur budgétaire qui caractérise notre Office tout en identifiant des souplesses sur des enjeux prioritaires dont la traduction budgétaire a vocation à s'exprimer dès le budget 2024.

C'est dans ce cadre, que doivent être abordées les dynamiques suivantes :

- l'inscription de l'office dans le **plan ambition environnement** qui matérialisera les ambitions écologiques de l'office ;
- **l'amélioration de la qualité de service** via notamment :
 - le renforcement de la mobilisation sur les enjeux de tranquillité résidentielle,
 - le lancement d'une démarche qualité et de certification sur l'entretien des parties communes, complétée par des articulations renforcées avec l'EPT sur les espaces extérieurs,
- la prise en compte du besoin éventuel d'ajustement à la hausse du **niveau de maintenance** sur les gros travaux d'entretien programmé,
- une stratégie de **modernisation des systèmes d'information** avec deux axes principaux :
 - une amélioration des outils et conditions de travail, notamment en mobilité,
 - un renforcement de la sécurité de nos dispositifs.

➤ **Indexation des loyers au 1^{er} janvier 2024**

La politique des loyers de l'office s'inscrit dans le cadre financier du protocole CGLLS. Elle est aussi un ressort essentiel de la politique d'investissement que nous devons mener notamment d'un point de vue de l'amélioration thermique des bâtiments afin d'apporter sur le long terme une capacité de maîtrise des charges locatives liées à la consommation énergétique ainsi que d'œuvrer à la préservation des ressources naturelles. Elle conditionne enfin le maintien et le renforcement des actions liées à la qualité de service due aux locataires.

Le protocole **CGLLS impose que l'office respecte un taux minimal d'augmentation** qui est égal à la variation de l'IRL du 2^{ème} trimestre 2023 ou au minimum **1,50 %** si l'IRL est inférieur à ce taux.

Pour 2024, les exigences de la CGLLS conduisent à appliquer une hausse des loyers de **3,50 %**.

Les produits locatifs supplémentaires dégagés par ces logements qui feront l'objet d'une hausse générique représentent un surcroît de recettes locatives de **3,6 M€**, soit l'équivalent d'une hausse moyenne de **3,50 %**.

En 2024, les livraisons de **106** logements neufs (*Fraizier, Dézobry et Zac Montjoie E3A*) dégageront **0,6 M€** de produits locatifs supplémentaires.

Les pertes de loyers théoriques dues à la libération des logements voués à être démolis (*La Source, Vieux Barbusse et le Franc-Moisin*) sont estimées à **1,3 M€**.

Globalement, les produits locatifs augmenteront de **+ 5,7 M€** :

- Hausse générique : **+ 3,6 M€**
- Patrimoine nouveau : **+ 0,6 M€**
- Patrimoine démoli : **-1,3 M€**
- Diminution de la vacance et augmentation des produits locatifs relatifs aux commerces et aux emplacements de stationnement : **+2,8 M€**

Au global, la masse des produits locatifs provenant du parc de logements, des places de stationnement (garages, parkings), des commerces et autres redevances devrait ainsi atteindre **111,4 M€ en 2024 contre 105,7 M€ en 2023 soit une augmentation de +5,4 % (+5,7 M€)**.

En 2024, l'impact prévisionnel de la RLS devrait s'élever à hauteur de **6,6 M€**. Le dispositif de lissage de la RLS est quant à lui estimé à **2,2 M€**. Le montant final de la RLS est donc estimé à **4,4 M€ (contre 4,5 M€ en 2023)**.

In fine, la masse des produits locatifs diminué de l'impact de la RLS devrait atteindre **107 M€ en 2024 contre 101,2 M€ en 2023 soit une augmentation de +5,7 % (+5,8 M€)**.

Le détail des différents produits locatifs figure ci-après :

Quittancement théorique des logements fin 2023 en année pleine (sans vacance)	102 629 953 €
+ Impact en 2024 des hausses spécifiques pratiquées en 2024 suite aux réhabilitations	0 €
+ Impact en 2024 des logements neufs livrés ou acquis en 2024	561 190 €
+ Impact en 2024 des démolitions	-1 358 641 €
+ Impact d'une hausse des loyers de 3,5 %	3 590 089 €
Quittancement théorique des logements en 2024 (sans vacance)	105 422 592 €
- Pertes de loyers dues à la vacance en 2024 (hors démol.)	-1 708 500 €
Quittancement théorique des logements en 2024 (déduction faite de la vacance)	103 714 092 €
Quittancement garages et parkings en 2024 (déduction faite de la vacance)	2 417 885 €
Quittancement commerces et foyers en 2024 (déduction faite de la vacance)	5 276 387 €
Total des loyers déduction des pertes dues à la vacance en 2024	111 408 364 €
RLS nette de modulation en 2024	-4 400 000 €
Total des loyers déduction des pertes dues à la vacance et de la RLS nette de modulation en 2024	107 008 364 €

Hypothèses hausse générique au 01/01/2024	+ 3,50%
Hausse moyenne	3,50%
Nb de lgts de fonction (A)	160 lgts
Nb de lgts qui ne subissent aucune hausse générique au 1er janvier 2024 (B) dont lgts livrés ou acquis en 2024 dont lgts réhabilités faisant l'objet d'une hausse spécifique en 2024 dont lgts loués à des professions libérales au 1er janvier 2024	160 lgts 106 lgts 0 lgts 54 lgts
Nb de lgts dont la hausse est strictement inférieure à 3,50% (C)	0 lgts
Nb de lgts dont la hausse est égale à 3,50% (D)	19 138 lgts
TOTAL (A) + (B) + (C) + (D)	19 458 lgts
Hausse moyenne par mois par lgt	15,63 €/lgt
Loyer moyen des lgts subissant une hausse générique	462,50 €/lgt
Surface habitable moyenne des lgts subissant une hausse générique	63,59 m²/lgt

Adrien DELACROIX propose de lier ces deux sujets. Cette campagne budgétaire est menée dans un contexte inflationniste et de remontée des taux d'intérêt depuis 2022, mais également d'absence de plus en plus visible de politique publique d'accompagnement, pour un secteur aussi stratégique que celui du logement.

Dans un tel contexte, la soutenabilité des politiques d'investissement des organismes de logement social permettant de répondre à la fois aux besoins élevés de production de logements sociaux et à la nécessité de forte transformation écologique du parc est interrogée. L'ensemble du monde HLM a récemment affirmé sa déception face aux annonces du Gouvernement et reste dans l'attente de réponses à la hauteur des enjeux, sur la durée. Ces attentes ne sont pas nouvelles, notamment concernant la suppression de la réduction du loyer de solidarité, ou la baisse de la TVA.

Avec ces perspectives financières nettement moins favorables, les organismes pourraient procéder à des arbitrages, afin de conserver un niveau d'endettement soutenable, tout en maintenant leur effort d'investissement en rénovation, compte tenu des grands enjeux environnementaux et des ambitions de la stratégie nationale bas-carbone (SNBC).

L'élaboration budgétaire 2024 s'en trouve donc nécessairement affectée. Si l'Office s'est montré solide ces dernières années, les tensions inflationnistes pourraient, à moyen ou plus long terme, influencer ses capacités d'intervention. Ce contexte impacte l'Office à hauteur de 32 millions d'euros sur la période de projection, et fragilise donc les équilibres financiers, notamment ceux du protocole, avec un potentiel déficit à fin 2027, sur lequel il faudra être particulièrement vigilant.

La politique des loyers de l'Office tient forcément compte de cette situation. Elle s'inscrit également dans le cadre financier du protocole CGLLS et sous la surveillance étroite des services de l'Etat. Pour rappel, ce protocole impose une évolution à l'IRL, soit 3,5 % pour l'année prochaine. C'est donc cette hypothèse qui a été retenue dans le DOB et qu'il sera proposé de mettre en œuvre.

L'évolution de loyer est un ressort essentiel de la politique d'investissement qu'il est nécessaire de mener, notamment d'un point de vue de l'amélioration thermique des bâtiments, afin d'apporter sur le long terme une capacité de maîtrise des charges locatives liées à la consommation énergétique, ainsi que de veiller à la préservation des ressources naturelles. Elle conditionne enfin le maintien et le renforcement des actions liées à la qualité de service dus aux locataires.

Cette situation nécessite une évolution régulière des recettes locatives, une vigilance renforcée sur les risques locatifs, en particulier la vacance et les impayés, ainsi qu'une réflexion profonde sur la manière de financer le programme patrimonial. Les enveloppes budgétaires dont il est question dans le présent rapport tiennent compte des engagements de dépenses pris dans le cadre du protocole CGLLS et d'hypothèses macroéconomiques retenues par la profession.

Elles doivent également permettre à l'Office de maintenir ses ambitions patrimoniales et ses objectifs en matière de qualité de service. Ainsi, le budget 2024 devra garantir le déploiement du plan ambition environnement, qui prévoit une baisse progressive des émissions de gaz à effet de serre (-23 % à horizon 2030) et une neutralité carbone à horizon 2050.

Sur la période 2023-2032, 643 millions d'euros seront investis sur le parc de logement, avec 8 124 logements réhabilités, 2 834 logements résidentialisés et 1 090 logements construits. A ce jour, 16 opérations de réhabilitation sont également en cours ou ont été engagées sur l'ensemble des villes sur lesquelles l'Office possède du patrimoine. La livraison de 106 logements neufs en 2024 incarnera la détermination de l'Office concernant sa volonté de développement. De la même manière, les enveloppes budgétaires devront permettre la poursuite de la politique d'amélioration de la qualité de service, plus particulièrement la mise en œuvre de la démarche de l'habilitation Quali'HLM.

L'Office est également engagé dans une démarche de maîtrise des charges locatives (réorganisation de la proximité, politique de chauffe...). De ce point de vue, la mise en place de la norme ISO 50001 vise une amélioration de la performance énergétique et sera une source d'économie potentielle pour les locataires. Dans cette même logique, il sera proposé de reconduire l'abattement de 1,6 million d'euros sur les charges, qui avait été adopté lors du budget 2023.

Les démarches en matière d'amélioration de la qualité de vie au travail initiées par l'Office et les investissements associés sont également de nature à faciliter les interventions en proximité et à améliorer le service rendu aux locataires. Enfin, les budgets 2024 devront couvrir les besoins en matière de sécurité informatique dans un contexte d'accroissement très important du niveau de la menace cyber.

Ainsi, les orientations budgétaires maintiennent le même cap depuis 3 ans : améliorer la qualité de service, préparer l'avenir par un niveau de maintenance suffisant sur le patrimoine, développer l'offre et assurer la réhabilitation du patrimoine pour être au rendez-vous du territoire et des locataires.

Mamoudou DIARRA annonce qu'un tract sera prochainement transmis et celui-ci pourra être joint au procès-verbal. En outre, ce sont les locataires qui paient les frais de maintenance. Or tous les prix augmentent actuellement, mais ces augmentations ne seront pas prises en compte dans le budget qui sera mis au vote. À ce propos, la création de 3 épiceries solidaires témoigne des difficultés que rencontrent les habitants. Plutôt que de mettre en place une telle forme d'assistanat, il serait préférable de permettre aux locataires de s'en sortir par eux-mêmes. Malheureusement, ces derniers sont freinés par la hausse de leur loyer mise en place par l'Office. Ils n'ont pas les moyens de partir en vacances et certains sont même contraints de renoncer à leur mutuelle. De plus, les pannes d'ascenseurs sont monnaie courante et les entretiens ne sont pas effectués à de nombreux endroits. Depuis 2 années de suite, les loyers ont augmenté de 3,5 %, ce qui place les locataires dans une situation encore plus difficile qu'elle ne l'était déjà, mais l'Office n'en tient pas compte.

Corinne CADAYS-DELHOME souhaite que les locataires soient alertés concernant les responsables de cette situation. À ce propos, l'Office devrait jouer son rôle politique de façon plus prononcée, en s'opposant encore davantage à la politique menée par le Gouvernement. Il serait également utile d'obtenir des chiffres, pour vérifier si l'augmentation de l'année dernière a généré ou non de nouvelles dettes, même si la majorité des locataires préfère se priver d'autres dépenses afin de continuer à être en mesure de payer son loyer. Au vu de la situation actuelle, une nouvelle hausse de 3,5 % ne semble en tout cas pas acceptable. Pour sa part, **Corinne CADAYS-DELHOME** annonce qu'elle ne votera pas l'augmentation de loyer proposée. Elle aurait accepté de la voter si celle-ci n'avait pas dépassé les 2 %.

Christian PERNOT reconnaît que la vie devient de plus en plus difficile. Pour autant, l'augmentation de 3,5 % s'explique par la nécessité de faire vivre l'Office, qui doit gérer son budget, étant lui-même impacté par l'augmentation du prix des fluides, pour ne citer que cet exemple. De plus, l'augmentation de loyer sera en partie prise en charge par l'APL. **Christian PERNOT** annonce par conséquent qu'il rendra un avis favorable concernant le budget. Enfin, l'Office pourrait faire passer certains messages.

Mamoudou DIARRA regrette que personne n'ait reçu les locataires pour leur expliquer la situation, contrairement à l'année dernière. Par ailleurs, un certain nombre de jeunes travailleurs qui vivent chez leurs parents n'ont pas droit à l'APL à quelques euros près, à cause de leur activité. De toute façon, l'APL ne peut pas résoudre tous les problèmes.

Laurent RUSSIER considère qu'il est nécessaire de se donner tous les moyens possibles pour éviter une augmentation des loyers aussi forte. Il convient ainsi d'alerter le Gouvernement qu'une telle augmentation n'est plus possible, en faisant passer des messages beaucoup plus forts auprès des pouvoirs publics. Il faudrait également informer les locataires que tout est mis en œuvre pour limiter au maximum l'augmentation des loyers. Par ailleurs, **Laurent RUSSIER** propose de travailler avec les

amicales de locataires, pour étudier les mesures budgétaires qui pourraient être portées pour diminuer certaines dépenses, afin de maintenir l'augmentation des loyers à un niveau plus acceptable. Enfin, **Laurent RUSSIER** annonce qu'il votera contre le budget.

Jean-Marc BOURQUIN note que certaines formulations sont reprises par rapport à l'année dernière, notamment concernant l'équilibre à trouver entre rigueur budgétaire et enjeux prioritaires. Or les locataires rencontrent cette année une situation particulière, ce qui n'apparaît pas du tout dans le budget. Ils connaissent une grave crise de leur pouvoir d'achat, qui se concentre sur les charges et les loyers. Celle-ci a débuté en 2023, avec la hausse brutale du prix du gaz, qui a été relayée dès janvier sur les provisions des charges.

Entre-temps, l'inflation a été particulièrement agressive sur les denrées de première nécessité, de l'ordre de 20 %. La hausse du loyer de 3,5 %, déjà appliquée en 2023, a été accompagnée d'une hausse exorbitante des factures d'eau, qui a malmené les locataires, en raison d'un changement du système de facturation. Or au cours des 3 prochains mois, 3 hausses supplémentaires sont prévues : la régulation des charges 2022, qui sera facturée fin novembre pour les locataires ; les provisions pour l'année 2023 ; l'augmentation de 3,5 % des loyers. Cette concentration des hausses assomme les locataires, d'autant que leurs revenus ne suivent pas. Or il est difficile de leur expliquer qu'elles permettront de compenser en partie la baisse de l'autofinancement net au cours des 10 prochaines années.

L'Office espère contenir les charges locatives grâce à un plan de sobriété, avec une baisse de 2 degrés de la température pour les logements au cours de la période de chauffe. Or il n'existe aucune garantie sur le fait que la situation sera différente de celle de l'année dernière, où les locataires avaient eu froid, avec une température de 17 degrés au lieu de 19. Il faudra probablement se mobiliser pour faire respecter un niveau de chaleur correct, les locataires semblant condamnés à devoir toujours payer plus et à avoir froid l'hiver.

Le fonds d'aide aux locataires de 500 000 euros a disparu. De plus, les 1,5 million d'euros de prestation de nettoyage ne sont pas un cadeau : s'ils ne figurent plus dans les charges locatives, ils se retrouvent désormais dans les 3,5 % d'augmentation du loyer. De leur côté, les bailleurs sont contraints par les politiques gouvernementales, qui mettent à mal le logement social, avec trop peu de logements construits et des loyers trop chers. Or la seule solution proposée par l'Office consiste à faire payer les locataires, ce qui est inacceptable. La limite du supportable est désormais atteinte et dans un contexte social instable, beaucoup de choses peuvent changer.

Par conséquent, **Jean-Marc BOURQUIN** propose de mettre en place un gel des charges et des loyers, le logement étant un droit inaliénable. Les dépenses pour se loger ne devraient pas dépasser 20 % du revenu des ménages.

Katy BONTINCK assure que les effets de la crise sociale et de l'inflation ne sont pas minimisés. De leur côté, les administrateurs ont la responsabilité d'assurer la solidité financière de l'Office sur le long terme. En effet, le logement social constitue un bouclier fondamental dans la période actuelle, où même le parc intermédiaire devient difficile d'accès pour la classe moyenne. L'objectif est donc d'identifier dans les budgets 2024 les dépenses en moins qui pourraient être effectuées, en concertation avec les locataires. De plus, la trajectoire de prospective financière ne se limite pas à 2024. Ainsi, une limitation de l'augmentation des loyers pourrait diminuer les capacités d'investissement de l'Office pour des dizaines d'années. Or il convient d'éviter de prendre tout retard en ce qui concerne la rénovation thermique des bâtiments, afin de pouvoir maîtriser les charges pour les locataires.

C'est pour ces raisons que **Katy BONTINCK** votera en faveur de l'augmentation de 3,5 %. Elle rappelle par ailleurs que l'Office mène une politique d'accompagnement social auprès des locataires. Un certain nombre d'administrateurs sont également engagés dans leurs villes. S'agissant des épiceries solidaires, l'idée n'est pas du tout de mettre en place un modèle d'assistanat, mais plutôt de responsabiliser les

familles, qui viennent payer à moindre coût des produits de qualité. En parallèle, d'autres mesures sont menées, notamment la cantine gratuite déployée à Saint-Denis, qui s'adresse à toutes les familles.

Annie RAFFENAUD annonce qu'elle s'abstiendra, étant partagée entre la nécessité de financer l'Office et les répercussions sur le budget des familles.

Jacques BEHAR rappelle qu'Action Logement a fait tout ce qui était en son pouvoir pour amender tant que possible le manque de politique du logement de la part du Gouvernement. Ces actions devront se poursuivre, en solidarité avec les Offices, ce qui est effectué au plan local et national. Pour autant, le quotidien des locataires est percuté par l'inflation, qu'ils subissent dans tous les domaines, y compris en ce qui concerne le loyer. En parallèle, les Offices et les bailleurs doivent composer avec les contraintes financières liées à l'augmentation du coût du logement, qui impacte tous les projets de construction ou de rénovation, sans parler des fluides. Cette augmentation de 3,5 % est liée à cette situation et l'accompagnement social devra se poursuivre. Pour sa part, **Jacques BEHAR** votera en faveur du budget proposé.

Mamoudou DIARRA remarque que l'Office a sollicité un cabinet pour changer son logo, alors que cette dépense était loin de figurer parmi les priorités pour les locataires.

Hervé BORIE souligne que tout retard pris sur les loyers obérerait l'avenir de l'Office. Il votera donc en faveur de l'augmentation, même s'il s'agit d'un choix difficile.

Laurent RUSSIER rappelle qu'à l'époque où il était président de l'Office, les augmentations de loyer tournaient autour de 1,5 % ou 2 % maximum, ce qui n'avait pas empêché le président actuellement en poste de s'abstenir sur certains postes du budget. Toujours est-il que la situation actuelle n'est pas comparable à celle du passé. En outre, la réduction de certaines dépenses mettrait l'avenir de l'Office en péril, tandis que d'autres pourraient être diminuées, en concertation avec les locataires, afin de faire augmenter les loyers moins fortement.

Jean-Marc BOURQUIN déclare qu'il a reçu une déclaration de la part de la CNL, qui lui a également donné pouvoir pour voter contre le budget et l'augmentation du loyer.

Déclaration de Nelly ANGEL

« Les membres du Conseil d'Administration sont appelés à se prononcer sur l'augmentation des loyers pour le 1^{er} janvier 2024. Comme l'année précédente, la direction de Plaine Commune propose de reprendre la proposition d'augmentation des loyers, à l'IRL soit au maximum du plafond établi à +3.50%. Une position dont elle renvoie à nouveau la responsabilité sur le protocole signé avec la CGLLS, une caisse de « solidarité » qui conditionne son soutien financier aux organismes de logement social en contrepartie d'augmentations de loyer supplémentaires à celles proposées par l'IRL. Dans notre cas, si les loyers avaient été gelés, la CGLLS aurait réclamé +1.50%.

La « solidarité » est encore réclamée à ceux qui n'ont pas ou peu de moyens ! Nous le réaffirmons, il est injuste que les locataires les plus pauvres soient mis aussi durement à contribution dans un contexte de hausse importante de la charge logement dans le budget des ménages.

Nous le constatons chaque jour dans nos cités, la crise énergétique que nous traversons ce sont les charges d'électricité, de chauffage et de gaz qui ont augmenté de manière considérable en moins de deux ans avec pour conséquence de rompre les équilibres financiers, déjà fragiles, des ménages modestes. En parallèle, les salaires, les pensions de retraites, les minimas sociaux n'augmentent pas et les familles sont contraintes de prioriser leurs dépenses les poussant, pour certaines, dans la spirale de la dette locative.

L'APL, quant à elle, décroche et ne remplit plus son rôle d'allègement de la charge logement, d'autant plus que le forfait charge n'est pas réévalué depuis plusieurs années. Ce sont les locataires les plus pauvres qui paient les frais de ce désengagement financier de l'Etat et l'office n'en tient pas compte.

Rappelons aussi que cette augmentation n'est pas obligatoire ! D'ailleurs, plusieurs organismes HLM l'année dernière, alors que l'Etat proposait un IRL à 3.5%, ont pris des décisions importantes de réduction de la hausse : à 2.9% à Paris Habitat, 2% à Bondy, Bagnolet ou Montreuil ou même 1.5% à Bobigny. Cette année encore, à l'OPH de Drancy, on propose de réévaluer les loyers à 2.5% et Est Ensemble Habitat à 2.9%. Il appartient donc aux administrateurs de l'Office de prendre une décision forte de gel des loyers prenant en compte les difficultés grandissantes que traversent les locataires.

Mais cette décision doit aussi être un moment de cohérence puisque si l'Etat n'a pas souhaité adopter cette position de gel des loyers au travers de sa reconduction de la hausse de 3.5% de l'IRL, Il a tout de même prêté une oreille attentive aux associations de locataires en proposant par la voix du Ministre du logement Patrice VERGRIETE au congrès HLM, de geler les loyers pour les logements classés en étiquette F ou G, comme c'est déjà le cas dans le parc privé. Nous serons donc attentifs au vote du Représentant de la Préfecture, qui, nous en sommes convaincus, respectera cette volonté ministérielle.

Nous proposons donc que les membres du Conseil d'Administration se prononcent pour le gel des loyers pour l'année 2024. Nous souhaitons également disposer d'un descriptif par site de l'augmentation des loyers (avec loyer actuel et futur) en y ajoutant les étiquettes énergétiques (DPE). »

Mamoudou DIARRA ajoute que Christian TRIGORY a lui aussi prévu d'envoyer une déclaration à annexer au procès-verbal.

Olivier ROUGIER reconnaît que l'inflation est subie à la fois par les locataires, les organismes HLM et les acteurs économiques. Toujours est-il que l'augmentation de loyer proposée est inférieure à l'inflation. Les marges pour aller chercher des économies restent donc limitées. Pour rappel, il n'est pas prévu de voter le budget dès ce jour, mais de recueillir les orientations du Conseil d'administration.

Le niveau d'endettement, qui était jusqu'à présent sous contrôle, commence à devenir élevé. En quelques années, celui-ci est passé de 25 à 38 millions d'annuités, en partie du fait de la politique d'investissement, mais surtout de l'augmentation brutale du taux du livret A, qui impacte environ 85 % de l'encours de l'Office. Une discussion est désormais en cours avec la Caisse des dépôts, pour identifier comment réaménager la dette et impacter positivement les budgets. A court terme, Plaine Commune Habitat entend mettre en place des revues de dépense systématiques, pour étudier comment allouer au mieux les ressources.

Selon la projection actuelle, le taux d'autofinancement dépasse légèrement les 4 %, ce qui n'est pas très élevé. Cet élément devra donc être surveillé. Au vu de l'inflation actuelle, les projections sont plutôt optimistes, anticipant une stabilité des frais de gestion. Or il n'est pas certain de pouvoir revenir en décembre avec une proposition de budget intégrant des frais de gestion stables, car cela équivaldrait à mener moins de projets. Dans le même temps, étant donné que le niveau de maintenance demeure relativement stable, l'ensemble des interventions patrimoniales devra être surveillé de près et l'Office pourrait être amené à revoir certaines priorités.

Des échanges constructifs ont lieu avec la CGLLS concernant la fragilité d'un certain nombre de locataires du parc, en lien notamment avec l'augmentation des loyers. Pour sa part, le préfet a invité l'Office à lui communiquer les hausses de loyer envisagées. Pour rappel, si un vote ne convenait pas à l'Etat, le CCH prévoit que le représentant de l'Etat dans les départements peut forcer un nouveau vote, avec des conditions non maîtrisées par l'Office. Enfin, au vu de l'état actuel de ses finances, la proposition de maintenir l'abattement de 1,6 million d'euros sur les charges récupérables constitue un effort budgétaire pour Plaine Commune Habitat.

Adrien DELACROIX rappelle que l'ensemble des bailleurs sociaux est impacté par le contexte économique actuel. Il convient par conséquent d'éviter les procès d'intention, quelle que soit la qualité des administrateurs. Pour autant, le Gouvernement est jusqu'à présent resté largement sourd à la question du logement en général et du logement social en particulier. Cela se vérifie au niveau de la

situation des organismes HLM en matière de capacité à réinvestir dans la réhabilitation, ainsi que sur les enjeux liés à la construction et au développement de logements abordables de qualité. Toutefois, si les dispositifs transitoires d'accompagnement n'avaient pas été maintenus en 2024, de tout autre choix budgétaire auraient dû être faits, mais il n'existe aucune garantie concernant le fait qu'ils soient maintenus de manière durable.

Le ministre a effectué un certain nombre d'annonces. Lors du prochain Conseil d'administration et du vote du budget 2024, **Adrien DELACROIX** propose de lancer une interpellation sur le plan politique, pour décrire la situation réelle de l'Office et montrer l'impact de ce qui a été annoncé. Par exemple, quelques annonces ont été faites au sujet de la question de la réhabilitation, mais elles restent relativement floues à ce stade. Désormais, un second parlementaire est devenu administrateur de l'Office aux côtés de Stéphane PEU, en la personne d'Adel ZIANE, qui pourra porter les combats sur la question du logement social auprès des autres parlementaires, notamment de gauche.

En ce qui concerne la remarque de Laurent RUSSIER, **Adrien DELACROIX** avait globalement voté les budgets au cours du précédent mandat. Il s'est toutefois abstenu au sujet de l'un d'entre eux, car il fallait certes absorber la RLS, qui avait été extrêmement violente pour l'ensemble des organismes HLM, mais il était prévu de le faire au détriment de la qualité de service, notamment concernant les interventions techniques sur le patrimoine, en repoussant également certains investissements. A l'époque, **Adrien DELACROIX** avait expliqué qu'il ne fallait pas entrer dans un tel système de réduction de l'investissement, en raison de la nécessité de maintenir les ambitions patrimoniales de l'Office en matière de réhabilitation, pour offrir des logements de qualité aux locataires actuels et les protéger des crises à venir, notamment concernant l'évolution du coût de l'énergie.

Toujours est-il que l'Office n'a pas la main sur l'ensemble des postes budgétaires. De plus, il est à espérer que l'ensemble des villes du territoire ne seront pas contraintes d'augmenter les impôts et la taxe foncière, ce qui aurait un impact négatif sur l'Office. Dans un contexte d'inflation, il ne serait pas non plus soutenable de mettre en place un gel des salaires des personnels de l'Office. Il serait certes possible de se désengager de tous les investissements de réhabilitation sortant du NPNRU, mais la situation deviendrait alors intenable vis-à-vis des locataires, des salariés de l'Office, ainsi que de son engagement moral de transformer son parc et d'accompagner ses locataires.

L'IRL se situe actuellement à un niveau nettement inférieur à l'inflation. Par conséquent, une augmentation de loyer de 3,5 % nécessitera d'absorber tant bien que mal des surcoûts, en passant en revue les dépenses dans l'optique de maîtriser ces dernières, notamment les frais de personnel, tout en restant un employeur responsable et attractif, en protégeant les locataires. En outre, les investissements réalisés chaque année ne sont pas effectués au fil de l'eau, mais consécutivement au vote d'un plan d'investissement validé par le Conseil d'administration et partagé avec les maires du territoire et la collectivité de rattachement, qui accompagne financièrement l'Office. Or d'autres collectivités voisines ne bénéficient pas du même niveau d'accompagnement.

Quoi qu'il en soit, il est nécessaire que l'Office reste en mesure de maintenir sa forte ambition au service de ses locataires. **Adrien DELACROIX** en profite pour remercier l'ensemble des personnels de l'Office, qui ont œuvré à cette perspective budgétaire et continueront de travailler pour construire le budget 2024, dans une situation contrainte.

Mamoudou DIARRA rappelle que les loyers payés par les locataires pendant des années étaient destinés à l'entretien du patrimoine acquis par l'Office. Ils auraient aimé avoir la possibilité de devenir propriétaires, mais ils n'en avaient pas les moyens. Le bâti devient désormais vieillissant, faute d'avoir mis en place un plan stratégique digne de ce nom pour assurer l'entretien des bâtiments, mais ce ne devrait pas être aux locataires d'en payer les frais.

Adrien DELACROIX assure qu'il a précisément affirmé qu'il n'était pas soutenable de reporter des investissements nécessaires. En outre, Plaine Commune Habitat acquiert parfois du patrimoine, sur

demande des maires du territoire, ce qui est notamment le cas à Saint-Denis, à Stains ou à La Courneuve. Au moment de l'acquisition de ces patrimoines, qui ont dans de nombreux cas été laissés à l'abandon par d'autres organismes voire des bailleurs privés, l'Office finance leur réhabilitation, en les prévoyant dès le départ. Ces patrimoines sont ainsi conventionnés lorsqu'ils ne le sont pas et des réhabilitations complètes sont engagées la plupart du temps, dans les meilleurs délais. Par exemple, à Stains, la réhabilitation de patrimoines acquis au 1^{er} janvier 2021 est en cours d'élaboration et sera engagée dès l'année prochaine, sans mobiliser de fonds propres destinés au développement et à la reconstitution de l'offre ni à la réhabilitation du patrimoine existant. Tout sera en tout cas mis en œuvre pour les ambitions patrimoniales de l'Office soient maintenues pour les locataires.

Adrien DELACROIX propose d'acter le fait qu'a eu lieu le débat budgétaire, qui n'appelle pas de vote et de délibérer sur l'évolution des loyers, tel que cela a été présenté.

Après mise aux voix, les membres du Conseil d'administration, Prennent acte que le débat relatif aux orientations budgétaires pour 2023 s'est tenu, et DECIDENT,

- *D'ADOPTER une hausse de 3,50 % au 1^{er} janvier 2024 des loyers pratiqués des logements conventionnés dans les limites des loyers maximaux révisés des conventions conclues en application de l'article L. 831-1 du CCH.*
- *D'ADOPTER une hausse de 3,50 % au 1^{er} janvier 2024 des loyers pratiqués des logements non conventionnés.*
- *D'ADOPTER une hausse de 3,50 % au 1^{er} janvier 2024 des redevances facturées aux gestionnaires des équivalents-logements.*
- *D'ADOPTER une hausse de 3,50 % au 1^{er} janvier 2024 des loyers des emplacements de stationnement.*

CONTRE : Mamoudou DIARRA – Mohamed KOUBAA – Jean-Marc BOURQUIN – Laurent RUSSIER – Corinne CADAYS-DELHOME – Oirdia TERKI – Chloé GRANDEMAIN – Nelly ANGEL
ABSTENTION : Annie RAFFENAUD

➤ **Adoption de la Raison d'Être de Plaine Commune Habitat**

Après 18 ans d'existence, Plaine Commune Habitat est déterminé à écrire collectivement un nouveau chapitre. L'Office porte de nombreuses ambitions en termes de qualité de service rendu, de renforcement de l'habitat public et de diversification de l'offre, d'excellence environnementale ou encore d'accompagnement de nos locataires. A la demande du Conseil d'Administration, la direction générale a engagé un processus de travail qui vise à une amélioration du fonctionnement (Label Quali HLM) et de l'organisation de l'Office. Le travail sur la Raison d'être s'inscrit dans cette politique globale.

Depuis la naissance de Plaine Commune Habitat, la société a changé. En s'interrogeant sur ce que nous sommes et en créant les conditions de notre propre dépassement, nous pouvons réaffirmer le rôle central que nous avons à jouer dans la vie de nos villes, de nos résidences et de nos locataires.

1. Qu'est-ce qu'une Raison d'Être ?

Contrairement à la raison sociale, la raison d'être est à ce jour optionnelle. Elle désigne la façon dont une entreprise entend jouer un rôle dans la société au-delà de sa seule activité économique. C'est, en d'autres termes, l'ADN de l'entreprise. Elle n'a pas de signification économique, mais relève plutôt de la vision et du sens. Elle répond au « pourquoi » de l'entreprise. Pourquoi faisons-nous ce que nous faisons ? En quoi contribue-t-on positivement à la société ? Telles sont des questions profondes auxquelles la Raison d'Être se propose de répondre.

2. Quelles sont les finalités de cette démarche pour Plaine Commune Habitat ?

La définition de notre Raison d'Être permet de créer un terrain de cohésion qui nous rassemble, en s'appuyant sur le sens et les finalités de notre action. Nous avons à cœur de fédérer les équipes actuelles et celles qui seront intégrées, autour de valeurs et ambitions profondes et authentiques, partant de ce qui nous anime dans des missions à haute valeur citoyenne et sociétale.

Concrètement, le projet consiste à définir la raison d'être de PCH, la mettre en récit pour qu'elle puisse fédérer l'ensemble des collègues, et enfin mettre en évidence la cohérence de nos actions avec la vision.

Les intentions ayant initié la démarche peuvent se synthétiser en 2 points principaux :

- Faire en sorte que la raison d'être nous permette de nous relier à un sens explicité et partagé pour inclure tous les salariés,
- Capitaliser sur l'histoire, les valeurs et l'identité profonde de PCH pour préparer l'avenir.

3. Le processus de construction de la Raison d'Être de Plaine Commune Habitat

Le marché a été attribué à la société Mélibée, cabinet spécialisé dans l'accompagnement des organisations à la définition de leur Raison d'Être.

Deux ateliers participatifs se sont tenus le 13 juin et ont permis à près de 80 salariés de s'exprimer dans une grande diversité de profils : tous métiers confondus, hommes, femmes, mais également anciens et nouveaux salariés. Après avoir vu les grandes étapes de la vie de l'Office, les groupes ont travaillé sur le « Qui », « Quoi », « Pourquoi » et « Comment ».

Un questionnaire a été ensuite transmis à l'ensemble des collaborateurs et des administrateurs pour recueillir leur avis sur les premières propositions, avec à la clé 108 réponses.

Le 20 juillet, un atelier avec des représentants des salariés ainsi que plusieurs administrateurs a permis de challenger, amender et bonifier une première version.

En septembre et octobre, 2 ateliers réunissant près de 40 participants, sont consacrés à la mise en récit de la Raison d'Être. L'objectif est de donner corps et vie au texte par des exemples, des faits, des éléments saillants.

4. Le texte de la Raison d'Être de Plaine Commune Habitat

Nous avons construit notre Raison d'Être pour qu'elle puisse refléter avec la plus grande authenticité « qui » nous sommes, « ce » que nous faisons, « comment » et « pourquoi » nous le faisons. L'intention n'est donc pas d'en faire à ce stade un élément de communication, mais plutôt un élément d'identification. Ces éléments feront dans un 2^e temps l'objet d'un travail davantage axé sur la communication pour le rendre plus partageable et accessible en externe.

En outre, il faut noter que si la Raison d'Être constitue bien un socle d'identité, un ADN, il n'en reste pas moins qu'elle sera peut-être amenée à évoluer selon la propre évolution de l'Office dans le futur, tel un organisme vivant qui évolue naturellement.

Notre production finalisée est donc le texte suivant :

« Nous sommes un bailleur public, acteur social et solidaire, qui s'est construit avec l'histoire des habitant.e.s. et celle de Plaine Commune : un territoire dynamique, populaire et riche en diversité. En tant qu'entreprise publique à son service, nous l'accompagnons dans son développement et ses mutations. Nous contribuons à faire la Ville, à dynamiser le Territoire. Nous accompagnons nos locataires dans leurs parcours de vie et améliorons la qualité de leur cadre de vie en combinant notre expertise technique et nos compétences humaines.

Parce que nous sommes convaincu.e.s que l'accès au logement est un droit fondamental, socle de la dignité, de la cohésion et de l'émancipation sociale, nous créons les conditions pour donner à tou.te.s accès à un logement abordable et de qualité, et œuvrons pour un territoire durable et soutenable.

Notre force est de placer l'humain et l'engagement au cœur de nos activités :

- *Par notre proximité et notre présence sur le Territoire*
- *Par notre esprit d'équipe et notre capacité à nous mobiliser collectivement*
- *Par notre devoir d'adaptation, d'expérimentation et d'innovation »*

5. Les prochaines étapes

Si la Raison d'Être est validée, nous pourrons la mettre en récit afin de favoriser son appropriation tant interne qu'externe.

Nous entendons, à ce propos, saisir l'opportunité de fédérer les équipes autour de ce texte, au cours d'un séminaire d'entreprise d'ici la fin de l'année.

Enfin, ce travail de fond aidera utilement la mise en cohérence de l'ensemble de nos projets d'entreprise, en leur donnant un fil directeur clair et solide.

Olivier ROUGIER précise que Solène LE MAREC a accompagné Plaine Commune Habitat dans l'élaboration de sa raison d'être.

Solène LE MAREC rappelle qu'il a été demandé aux salariés de l'organisation d'exprimer quelle était selon eux la raison d'être de l'Office, afin de la formaliser puis la mettre en récit. L'objectif est que celle-ci parle le plus possible à tous les personnels. Une fois qu'elle aura été validée, l'idée est d'étudier la façon dont elle va piloter les actions de l'organisation, pour atteindre sa vision. Cette démarche vise à relier chacun à un sens explicité et partagé, en incluant tous les salariés.

Une série d'ateliers collectifs ont été organisés. En juin, 2 ateliers « Divergence » ont regroupé un total de 70 personnes, qui ont travaillé sur le « qui », « quoi », « pourquoi », « comment ». En juillet, un atelier « Convergence » s'est tenu. Par la suite, un travail de mise en récit autour de la raison d'être a été effectué lors des ateliers 4 et 5. L'objectif de ce jour est désormais de valider la raison d'être qui a été créé avec l'ensemble des personnes ayant participé aux ateliers.

L'équipe sponsor est composée de Roberto ROMERO, Christine DUCHEMIN, Pauline LOISEAU, Charlotte NAUDET et Doriana KOSTIC, qui se sont réunis avec le prestataire une fois par semaine, pour travailler sur la démarche. 73 participants ont par ailleurs été comptabilisés lors des ateliers du 13 juin et 12 lors de celui du 20 juillet. Un questionnaire a également été envoyé à l'ensemble des salariés, avec 108 réponses. Celui-ci a révélé une forte adhésion aux mots proposés, ce qui a ensuite permis d'ajuster l'écriture.

La raison d'être correspond à l'ADN de l'organisation. Elle n'a pas de signification économique, mais relève plutôt de la vision et du sens. Elle cherche à répondre à la question « Que manquerait-il au monde si notre organisation n'existait pas ? ». En revanche, il ne s'agit pas de sa vision. 4 cadrans sont utilisés pour la rechercher : « Qui nous sommes ? », « Ce que nous faisons à travers notre activité », « Nos convictions » et « Notre touche secrète ».

Adrien DELACROIX souligne que ce travail collectif a beaucoup mobilisé les agents. Les administrateurs ont également été invités à y participer. Malgré les réticences initiales, l'initiative constitue finalement une réussite. Cette raison d'être pourra être déclinée, tant en interne qu'à l'extérieur.

Mamoudou DIARRA considère que les locataires ont été oubliés dans cette initiative. Il demande également que le support de présentation soit transmis aux administrateurs.

Adrien DELACROIX souligne que le rendu de la démarche est contenu dans le rapport qui a été envoyé aux membres du Conseil d'administration, dans le respect des délais légaux.

Jean-Marc BOURQUIN demande dans quel but un tel processus a été engagé et pourquoi maintenant.

Olivier ROUGIER précise que les administrateurs ont apporté leur vision complémentaire lors des ateliers. La démarche a été lancée, afin de donner un sens au travail de chacun, ce qui permet d'être plus efficace à titre individuel et collectif. Sur la base de la formalisation des éléments qui rassemblent tout le monde, il sera possible de construire les projets de développement de l'Office dans les mois et années à venir. Par la suite, il faudra réfléchir à sa déclinaison opérationnelle, dans l'idée de la faire vivre, sous l'impulsion des administrateurs.

La raison d'être a été définie cette année, car l'organisation était devenue suffisamment mûre. Au début des années 2010, un nouveau cycle de projets avait été engagé, car l'organisation avait à l'époque digéré sa phase de regroupement. Désormais, le temps est venu de lancer un nouveau cycle de développement de l'Office. Lors de l'atelier auquel Olivier ROUGIER a participé, les participants se sont mis d'accord à l'unanimité sur la formulation qui a finalement été retenue. Une base commune a désormais été établie. A partir du moment où un projet s'inscrit dans cette raison d'être, l'organisation restera fidèle à ce qu'est Plaine Commune Habitat et à son rôle sur le territoire.

Oirdia TERKI rapporte que certains collègues n'ont pas compris le projet. Ils souhaitent savoir ce que l'organisation compte faire de cette raison d'être. Ils demandent également quelles seront les répercussions sur les salariés.

Olivier ROUGIER annonce qu'il est prévu d'avancer étape par étape. La raison d'être permettra notamment à l'Office de s'interroger sur sa vocation à intervenir sur des sujets qu'il n'aborde pas pour le moment. Par exemple, la question du développement de la plateforme de santé mentale, qui est actuellement discutée, pourra être abordée par ce prisme. La question est également de savoir si Plaine Commune Habitat doit mener une réflexion sur l'habitat indigne, en identifiant comment accompagner le territoire pour traiter ce sujet. Pour chaque projet, il faudra ainsi s'assurer qu'il n'y a pas d'ambiguïté concernant le bien-fondé pour l'Office de les porter et de les développer. Toutefois, la réflexion n'en est pas encore arrivée à ce stade.

Jacques BEHAR félicite la direction et les équipes opérationnelles qui ont mené à bien cette démarche, avec l'objectif de partir de l'intelligence collective de la base. Depuis le Covid, le monde a changé et les salariés doivent désormais savoir pourquoi ils travaillent. De la même façon, les personnes qui rejoignent un nouvel employeur doivent savoir où elles mettent les pieds. Or les salariés des Offices HLM ou d'Action Logement n'ont pas rejoint ces organisations par hasard, mais parce qu'ils souhaitent s'engager sur le logement social, une cause qui les anime lorsqu'ils se lèvent le matin. Comme tout salarié, ils ont également besoin de gagner leur vie pour se nourrir, mais s'ils étaient animés uniquement par cette volonté, il est probable qu'ils n'auraient pas rejoint un organisme social. Ainsi, la démarche qui a été menée permet aux équipes de travailler de manière collective et de se faire confiance collectivement, ce qui permet alors de garantir l'efficacité de leur action envers les habitants. Cette démarche engage le Conseil d'administration, qui devra veiller à éviter tout écart entre les paroles et les actes. Il sera comptable du respect de cette raison d'être, ce qui ne manquera pas de lui être rappelé par la suite.

Jean-Marc BOURQUIN considère qu'il manque des éléments dans le rapport qui a été présenté. Selon lui, cette démarche a forcément été lancée avec un objectif précis. Par exemple, il n'est pas certain que la question de l'achat de patrimoine doive être étudiée au regard de la raison d'être de Plaine Commune Habitat. Des précisions devront en tout cas être apportées concernant le but de la réflexion qui a été menée au sujet de cette raison d'être, au-delà des généralités qui ont été énoncées. Enfin, si la question avait été discutée avec les organisations de locataires, d'importantes interrogations auraient pu émerger.

Laurent RUSSIER estime que 18 ans après la mise en place de Plaine Commune Habitat, le bon moment était venu pour se poser la question de la raison d'être. Il est notamment important de pouvoir fédérer les équipes autour d'objectifs communs. Cependant, il ne faudrait pas que cette raison d'être issue d'ateliers devienne un prétexte pour influencer les orientations et les objectifs de l'Office. Elle devra plutôt permettre de voir comment associer encore davantage les salariés de Plaine Commune Habitat au sujet de ce qu'ils souhaitent faire collectivement au service d'un territoire et d'habitants.

Mamoudou DIARRA demande si la raison d'être pourrait être utilisée comme moyen de pression sur le personnel dans l'atteinte de certains objectifs.

Olivier ROUGIER souligne qu'il est nécessaire de raisonner par phases successives. L'Office avait atteint un niveau de maturité suffisant pour reposer les choses d'un certain point de vue. Ce travail avait déjà été effectué sous une forme beaucoup plus synthétique : « Plaine Commune Habitat au service des habitants du territoire ». Cette formulation a désormais été davantage développée. L'enjeu essentiel de cette démarche était de souder un collectif de travail et l'aider à se projeter vers l'avenir. Pour répondre à Jean-Marc BOURQUIN, il n'y a aucun projet secret sous-jacent. Si l'Office doit prendre certaines orientations, elles seront préparées en amont par les services puis validées et mises en œuvre après décision du Conseil d'administration. En réponse à la question de Mamoudou DIARRA, aucune pression ne sera mise sur le personnel. En revanche, les agents de Plaine Commune Habitat ont des objectifs au niveau de leur direction ou de leur service, comme cela se pratique de manière classique dans le monde du travail.

Adrien DELACROIX observe que la raison d'être affiche les valeurs de l'Office, dans lesquels tout organisme agissant sur le même secteur pourrait se reconnaître en partie. Cependant, Plaine Commune Habitat n'est pas n'importe quel Office, car il travaille sur un territoire donné. La raison d'être est ainsi le fruit d'un travail qui a mobilisé de nombreux agents et administrateurs. Celle-ci énonce des valeurs dans lesquels chaque salarié travaillant au quotidien auprès des locataires pourra se reconnaître. Pour autant, l'ensemble des orientations en matière de projets sera porté et validé par le Conseil d'administration.

N'étant pas un bailleur social privé, la responsabilité de Plaine Commune Habitat est d'agir pour le compte de sa collectivité de rattachement et des élus du territoire, en particulier les maires du conseil de territoire de Plaine Commune, qui mandatent et nomment l'ensemble des administrateurs (hormis les représentants du personnel et les associations de locataires). La première raison d'être est ainsi liée au fait d'être un organisme public au service du territoire et de ses élus. Lorsque certains maires demandent à l'Office d'acquérir du patrimoine mis en vente par des bailleurs qui ont souvent été défaillants pendant de nombreuses années, allant parfois jusqu'à mettre en danger la sécurité des locataires, Plaine Commune Habitat s'engage s'il en a la possibilité.

Toutefois, l'Office n'est pas uniquement un outil au service du territoire, de ses élus et de ses locataires, étant également engagé dans la transition écologique. De plus, il place l'amélioration de la qualité de service au rang de priorité. Ces éléments font sens pour les salariés, dont certains pourraient aller travailler dans une entreprise privée sur un autre territoire. Tout le monde pour se retrouver dans cette démarche collective, qui a associé l'ensemble des agents et une partie des administrateurs volontaires.

Déclaration de Nelly ANGEL

« D'abord, nous souhaitons rappeler que l'Office public HLM comme Plaine Commune Habitat n'est pas une « société » comme il est indiqué au point « 1. Qu'est-ce qu'une Raison d'Être ? ». Il se distingue par son caractère d'organisme public qui juridiquement, correspond à un établissement public local à caractère industriel et commercial. Ce qui signifie qu'il est différent dans sa gestion et dans la composition de son CA. Ici, nous n'avons aucun membre actionnaire ! L'utilisation des termes « ADN de l'entreprise » ne correspond pas à notre organisme public et à la notion de service public du logement que nous défendons avec vivacité à la CNL.

La fameuse société Mélibée que vous avez missionné si elle a contribué à rédiger cette délibération doit ignorer ce qu'est un organisme public HLM. Le point « 4. Le texte de la Raison d'Être de Plaine Commune Habitat » fait la démonstration de cette ignorance avec la phrase « *En tant qu'entreprise publique à son service, nous l'accompagnons dans son développement et ses mutations* ». Nous, administrateurs, ne sommes pas actionnaires d'une entreprise publique avec des parts et une participation du secteur privé comme EDF, la SNCF, AREVA, la RATP, Aéroports de Paris ou la Française des Jeux ! Ici, nous sommes des représentants des villes, du territoire, des locataires, de l'Etat et des institutions publiques, il n'y a pas une once de financement privé ou de participation financière privée. Nous vous demandons : Combien a coûté cette opération de communication ? Est-ce que le Label Quali'HLM valide cette communication complètement erronée ? Comment se traduira dans le quotidien de nos cités cette déclaration d'intention ? Nous voterons contre cette délibération. »

Après mise aux voix, les membres du Conseil d'administration, à la majorité des présents et représentés, ADOPTENT la Raison d'Être de Plaine Commune Habitat :

« Nous sommes un bailleur public, acteur social et solidaire, qui s'est construit avec l'histoire des habitant.e.s. et celle de Plaine Commune : un territoire dynamique, populaire et riche en diversité. En tant qu'entreprise publique à son service, nous l'accompagnons dans son développement et ses mutations.

Nous contribuons à faire la Ville, à dynamiser le Territoire. Nous accompagnons nos locataires dans leurs parcours de vie et améliorons la qualité de leur cadre de vie en combinant notre expertise technique et nos compétences humaines.

Parce que nous sommes convaincu.e.s que l'accès au logement est un droit fondamental, socle de la dignité, de la cohésion et de l'émancipation sociale, nous créons les conditions pour donner à tou.te.s accès à un logement abordable et de qualité, et œuvrons pour un territoire durable et soutenable.

Notre force est de placer l'humain et l'engagement au cœur de nos activités :

- Par notre proximité et notre présence sur le Territoire*
- Par notre esprit d'équipe et notre capacité à nous mobiliser collectivement*
- Par notre devoir d'adaptation, d'expérimentation et d'innovation »*

CONTRE : Mamoudou DIARRA – Mohamed KOUBAA – Nelly ANGEL

ABSTENTIONS : Chloé GRANDEMAIN – Oirdia TERKI – Jean-Marc BOURQUIN

Adrien DELACROIX remercie Doriana KOSTIC et le prestataire pour leur travail.

- **Constitution d'une SSCV entre Plaine Commune Habitat, la CAPS et la SEM Plaine Commune Développement - Lot B3.2 ZAC Confluence à Saint-Denis – Opération de 50 logements en BRS**

Afin de poursuivre son soutien à la production de logements en accession sociale à la propriété et de BRS, l'OPH Communautaire de Plaine Commune (Plaine Commune Habitat) réitère l'expérimentation de la SCCV « 1S Les Tartres » approuvée par le CA en date du 26 octobre 2022, et créée depuis, en proposant de s'associer à la CAPS et la SEM Plaine Commune Développement au sein d'une nouvelle Société Civile de Construction Vente (SCCV).

Le dispositif consiste en la création d'une SCCV par opération, avec un apport en fonds propre, une souscription de part au capital, et une répartition des rôles à définir selon les besoins entre les associés. La participation de Plaine Commune Habitat à ce type de SCl permettrait ainsi de contribuer à l'atteinte des objectifs de production dévolus à l'accession sociale en privilégiant les outils du territoire.

Cette deuxième création de SCCV aurait pour vocation de réaliser l'opération confiée à la CAPS sur le lot B3.2 de la ZAC Confluences à Saint Denis pour développer 50 logements en BRS. La participation

de PCH et de la SEM PCD à ce type de SCI permettrait de mettre à disposition de ces opérations un renfort en expertise et en moyens, ainsi qu'un apport en fonds propres complémentaire garantissant l'atteinte des objectifs de production.

L'adhésion de l'office à la SCCV « B3.2 Confluence » est l'objet du présent rapport.

1-Les principes d'une Société Civile de Construction Vente :

La Société Civile de Construction Vente (SCCV) est un type de société civile à l'objet social très spécifique qui permet de construire un ou plusieurs biens immobiliers dans le but de les céder à des tiers. Les associés seront rémunérés à proportion de leur quote-part dans le capital social de la société.

Il est impératif que la construction d'immeubles en vue de leur vente constitue l'objet principal de la société, bien qu'il soit possible d'exercer d'autres activités à titre accessoire. Cela implique que les associés ne peuvent en aucun cas se voir attribuer tout ou partie de l'immeuble.

Les activités que peut exercer la SCCV à titre principal incluent :

- ✓ L'acquisition d'un terrain afin d'y construire des immeubles
- ✓ L'achat d'un immeuble dans le but de le démolir et d'édifier de nouvelles constructions
- ✓ La conclusion d'un bail à construction
- ✓ La transformation ou la rénovation d'immeubles anciens

Cette société est soumise à un statut juridique particulier régi par les articles L.211-1 à L.211-4 et R.211-1 à R.211-6 du Code de la construction et de l'habitation. Elle bénéficie également d'un régime fiscal de faveur en application de l'article 1655 ter du Code général des impôts.

2- L'opération « B3.2 Confluences » à Saint Denis :

• Présentation générale :

L'opération est située dans la ZAC Sud Confluence qui s'étend sur un périmètre de 7,5 hectares à Saint-Denis, délimité :

- A l'Ouest par le boulevard de la Libération (hors périmètre) ;
- Au Sud par la rue de la Pierre Factice (ancienne impasse Coignet) ;
- A l'Est par les voies ferrées ;
- Au Nord par la rue du Port.

La mise en œuvre de l'opération a été confiée à la SPL Plaine Commune Développement par voie d'une concession d'aménagement en date du 20 décembre 2013.

Le programme inscrit au dossier de création de la ZAC prévoit la construction d'environ 110 000 m² SDP de bâtiments à usage de bureaux, logements et d'activités/commerces et équipements selon le programme prévisionnel suivant :

- 47 000 m² SDP de logements, dont environ 50% en accession libre, 40% en locatif social et 10% en accession sociale à la propriété ;
- 57 000 m² SDP de bureaux et d'activités économiques, dont une part significative de locaux dédiés à la culture et à la création ;
- 1 500 m² SDP de commerces ;
- 4 500 m² SDP de groupe scolaire.

Le lot B3.2, est située dans le prolongement du lot B3.1, opération de 41 logements et un ITEP réalisée par Plaine Commune Habitat, et constitue un angle de la nouvelle voie et de la rue Charles Michels (parcelles AG117 et AG10).



Plan masse de la ZAC Sud Confluence, à Saint-Denis –
Source : SPL Plaine Commune Développement

Pour rappel, Plaine Commune Habitat livrera en deux phases, mi-octobre puis début décembre 2023, un Institut Thérapeutique Educatif et pédagogique, cédé en VEFA inversée à La Mutuelle de La Mayotte, et 41 logements sociaux sur le lot B3.1.

• *Le programme :*

Le terrain est une parcelle de 2057m² de superficie environ en zone PPRI, libre de toute occupation.

La Surface de Plancher (SDP) attendue est de 3 600 m² et une implantation de 2 collectifs en L entre R+8 et R+5 à l'alignement de la voie nouvelle 1 et rue Charles Michel

La Surface Habitable estimé à environ 3298 m² soit 50 logements répartis selon les typologies suivantes :

Typologie	Surface	Nombre
T2a	42	7
T2b	48	7
T3a	59	9
T3b	65	10
T4	83	13
T5	95	4
Total	65,40	50

0 places pour véhicules motorisés ne seront prévues au regard de la bonne desserte en transports en commun à proximité (gare RER de Saint Denis).

- *Prix de revient prévisionnel de l'opération* : 11464K€ HT soit 3426€/m² shab dont 2465€/m² SHAB en cout travaux
La marge brute sera répartie au prorata des parts au capital.
- *Grille tarifaire à titre indicatif* : les logements en BRS seront proposés à 3770€/m² shab et avec une redevance de 2,58€/m² shab/mois.
- *Calendrier prévisionnel opération* :
 - ✓ Consultation groupement Conception-Réalisation : Juillet 2023 ;
 - ✓ Signature de la PSV avec la ZAC : Fin 2023 ;
 - ✓ Désignation groupement Conception-Réalisation : Mars 2024 ;
 - ✓ Dépôt PC : T3 2024
 - ✓ Lancement des travaux : T2 2025
 - ✓ Livraison : 2027

3- SCCV « B3.2 Confluences » :

L'objet de la SCCV est la réalisation de l'opération présentée.

Le régime de la SCCV est celle applicable aux organismes HLM pour ce qui concerne la clientèle.

La SCCV est créée pour une durée de 99 ans maximum.

Le Capital social est de 10 000 € divisé en 1 000 parts d'un montant de 10 € chacune est détenu comme suit :

- **CAPS : 40% des parts soit 4 000 €**
- **OPH Plaine Commune Habitat (OPH PCH) : 30% des parts soit 3 000 €**
- **SEM Plaine Commune Développement (SEM PCD) : 30% des parts soit 3 000 €**

Les apports en fonds propres sont proportionnels à la participation dans la SCCV. Le montant total des fonds propres correspond prévisionnellement à 15% du prix de revient HT. Ce dernier n'étant pas stabilisé, en l'absence de désignation d'une MOE, le montant des apports en fond propre fera l'objet d'une convention d'apports en fonds propres signée entre les parties ultérieurement.

Ce montant sera à décaisser intégralement avant la demande de mise en place de la ligne de crédit, soit lorsque toutes les conditions suspensives seront levées. Aussi prévisionnellement, 25% des fond propres seront appelés en 2024 et 75% en 2025.

L'ensemble des dispositions de création, gestion et dissolution de la SCCV sont régis par les statuts annexés au présent rapport.

La SCCV confiera alors à chacun de ses associés des missions dont la répartition est précisée, de manière détaillée, dans la convention de gestion annexée au présent rapport.

En synthèse, relèveront de :

- La **CAPS** : d'études préliminaires, de gestion opérationnelle et technique jusqu'à la désignation du groupement de conception-réalisation, et de commercialisation, d'administration des ventes et de la relation client ;
- **PCH** les missions :
 - De gestion opérationnelle et technique à partir de la désignation du groupement de conception-réalisation ;
 - De gestion administrative, juridique, comptable et financière liées à l'opération
 - D'assistance aux certifications et labélisation éventuelle.

- La **SEM PCD** la gestion administrative, juridique, comptable et financière liées à la SCCV.

La SCCV rémunèrera à hauteur de 7%HT du PRT HT à ce jour, les partenaires pour les missions réalisées, conformément à la convention de gestion précédemment citée, soit sur un total de **711 052€ répartis** :

- 45% = 322 462€ HT pour PCH
- 36% = 258 325€ HT pour la CAPS
- 18% = 130 265€ HT pour la SEM PCD

Le gérant de la société sera désigné lors du premier CA de la SCCV.

Dans l'attente de la création de la SCCV, le cadre d'intervention sera garanti par un protocole de partenariat entre la CAPS, PCH et la SEM.

Calendrier prévisionnel SCCV :

- ✓ Validation de l'opération par CA CAPS : 27 septembre 2023 ;
- ✓ Validation de la constitution de la SCCV « B3.2 Confluences » :
 - CA CAPS : 27 septembre 2023 ;
 - Conseil de Territoire EPT Plaine Commune : 19 septembre 2023
 - CA PCH : 18 octobre 2023
 - CA SEM PCD : 23 octobre 2023
- ✓ Constitution de la SCCV : fin décembre 2023 ;

Adrien DELACROIX rappelle que Plaine Commune Habitat accompagne la coopérative HLM, la CAPS et Plaine Commune Développement dans la réalisation d'un programme d'accession sociale à la propriété en bail réel solidaire (BRS), avec 50 logements dans la ZAC Confluence à Saint-Denis. Ce programme sera mitoyen du programme de Plaine Commune Habitat concernant 9 futures résidences qui sera livré dans quelques semaines, ainsi que de l'ITEP réalisé pour la mutuelle La Mayotte. Il est proposé d'autoriser la constitution d'une société commune entre les 2 organismes HLM et la SEM de Plaine Commune.

Mamoudou DIARRA souhaite savoir si le dossier prévoit la mise en place d'une copropriété. Ce mode de fonctionnement pose systématiquement de grands problèmes en matière de gestion.

Adrien DELACROIX assure que l'Office reste désormais vigilant pour ne pas se retrouver en copropriété au niveau de son patrimoine en logement locatif social, afin d'éviter les difficultés de gestion, notamment concernant les espaces extérieurs ou les parkings. En l'espèce, il est uniquement question d'une opération d'accession sociale, qui sera distincte de l'opération mitoyenne de logement locatif social qui sera très prochainement livrée, ainsi que de l'ITEP qui sera vendu à la mutuelle La Mayotte.

Plaine Commune Habitat accompagnera la CAPS et les outils du territoire dans le développement de l'accession sociale à la propriété, dans une logique de favoriser le parcours résidentiel des habitants, notamment les locataires de Plaine Commune Habitat, à qui les commercialisations seront ouvertes en priorité. Les salariés de l'Office assureront la maîtrise d'ouvrage de la partie liée au chantier, la CAPS se chargera des missions de commercialisation et de préparation du projet, tandis que la SEM Plaine Commune Développement assurera la gestion de la société. L'Office ne prendra donc pas part à la copropriété.

Mamoudou DIARRA rapporte que lorsque les locataires qui cherchent à accéder à la propriété déposent un dossier, il arrive souvent qu'aucune explication ne leur soit apportée en cas de refus. Ils en viennent alors à se demander si l'accession à la propriété leur est réellement destinée.

Adrien DELACROIX rappelle que l'accèsion à la propriété est réservée aux personnes qui parviennent à obtenir un crédit bancaire. L'accèsion sociale, en particulier le BRL, a vocation à répondre en partie à l'évolution des taux, qui rend l'accès à la propriété difficile pour les Français, à plus forte raison les locataires HLM, qui sont par définition plus fragiles que les autres. L'accèsion sociale de la propriété s'adresse uniquement aux personnes concernées par les plafonds HLM du PLS. Toutefois, tout le monde ne peut pas devenir propriétaire, car il est nécessaire d'avoir la capacité de faire face à des remboursements d'emprunt et à des charges de copropriété.

L'information est diffusée sur l'Info locataire et les personnes concernées peuvent se rendre sur le site de la CAPS pour se signaler. Il leur est alors indiqué, au regard de leur patrimoine et de leurs ressources, si leur projet d'accèsion paraît tenable ou non. A la différence d'un promoteur privé, l'opérateur HLM réserve les premiers mois de commercialisation aux locataires de Plaine Commune Habitat, puis du parc social de la ville dans laquelle les programmes se développent. Toujours est-il que ces programmes ont vocation d'être entièrement vendus, pour éviter de faire peser un risque sur les porteurs de projets. Ils sont vendus aux personnes qui entrent dans les critères de ressources, qui sont globalement alignés sur les plafonds HLM du PLS.

Mamoudou DIARRA souhaite qu'une réponse soit apportée aux locataires dont le dossier n'a pas été retenu, pour leur en expliquer les raisons.

Adrien DELACROIX répète que la question n'est pas de retenir ou non des dossiers, mais de prendre en compte des situations individuelles. De son côté, l'Office ne s'occupe pas de la vente du logement, mais s'engage uniquement sur le suivi et la réalisation du chantier. Par la suite, les personnes concernées sont reçues si nécessaire.

Mamoudou DIARRA souligne que le dossier d'un certain nombre de personnes n'a pas été reçu.

Adrien DELACROIX rappelle que la CAPS a fait le choix d'internaliser la commercialisation, dans le but de mieux maîtriser le discours donné aux acquéreurs et renforcer l'accompagnement, ce qui est encore plus pertinent en cette période où l'accès au crédit est devenu difficile, ainsi que de mieux maîtriser le service qui leur est apporté.

Oirdia TERKI souhaite savoir si les salariés de l'Office peuvent bénéficier du dispositif s'ils sont locataires de Plaine Commune Habitat.

Adrien DELACROIX explique que les logements sont dans un premier temps, proposés aux locataires de Plaine Commune Habitat, qu'ils soient ou non des agents de l'Office. La commercialisation est ensuite ouverte davantage et les agents de l'Office peuvent là encore se porter candidats. Au vu du contexte économique, les opérations se vendent, car elles sont bien maîtrisées, mais cela prend un certain temps. Une rencontre pourra en tout cas être organisée avec les équipes de la CAPS, pour présenter les programmes.

Oirdia TERKI propose de mettre en place une communication en interne à destination des salariés.

Adrien DELACROIX note que les nouveaux outils de communication interne de l'Office pourront être utilisés à cet effet. Il sera également possible d'organiser des temps de rencontre et d'échange avec les équipes de la CAPS.

Jacques BEHAR déclare qu'Action Logement souhaite favoriser le parcours logement. En effet, les locataires qui ont la possibilité d'acheter sont certes peu nombreux, mais ceux qui en ont la possibilité libèrent du même coup des logements, favorisant ainsi le taux de rotation. Par ailleurs, Jacques BEHAR s'enquiert de la maîtrise d'œuvre du projet.

Adrien DELACROIX explique que la SSCV est une société partenariale comprenant 3 membres, avec des missions prédéfinies. La CAPS prépare actuellement le projet, tandis que l'Office et ses équipes de

construction neuve suivront ensuite le chantier et en assureront le suivi de la maîtrise d'ouvrage. Pour leur part, Plaine Commune Habitat, la SEM du territoire et les villes du territoire assureront la gestion administrative et financière de la société. Il s'agit d'une opération d'aménagement du territoire, sur un foncier public. Un concordat d'architectes est en cours d'organisation et les 3 équipes qui concourront ont déjà été sélectionnées. Elles rendront ensuite leur offre début 2024.

Jacques BEHAR en déduit que le suivi du chantier est réalisé au titre de la maîtrise d'ouvrage.

Adrien DELACROIX le lui confirme.

Jacques BEHAR sollicite des précisions concernant la répartition du portage du risque entre les 3 acteurs.

Adrien DELACROIX indique qu'il l'est à 40 % pour la CAPS, 30 % pour l'Office et 30 % pour Plaine Commune Développement. Néanmoins, cette opération n'est pas à risque, étant donné qu'il s'agit d'une opération HLM, avec des prix encadrés. D'après les études de commercialisation, il ne semble pas exister de difficulté pour que ces logements trouvent preneur, étant très bien situés, au pied de la gare de Saint-Denis, à des tarifs très attractifs. Dans le cas où ils ne trouveraient pas preneur, les logements pourraient alors être conventionnés, pour en faire du logement locatif social classique, même si tel n'est pas l'objectif à ce stade. Pour sa part, la CAPS présentera un rapport d'activité devant le Conseil d'administration, pour réaliser un état des lieux de la commercialisation. Aujourd'hui, les opérations en BRS sur le territoire, en particulier sur ses parties les plus tendues, trouvent preneur, bien plus que les opérations effectuées en accession libre.

Après mise aux voix, les membres du Conseil d'administration, à la majorité des présents et représentés, AUTORISENT la participation de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à une SCCV ; AUTORISENT, la souscription par l'OPH Communautaire de Plaine Commune de 300 parts sociales sur 10 000, d'une valeur nominale de 10€ chacune soit un apport total de 3000€ au capital social de la SCCV « 1S Les TARTRES » ; APPROUVENT le protocole de partenariat entre la CAPS, l'OPH Communautaire de Plaine Commune et la SEM Plaine Commune Développement pour cadrer la phase transitoire et les relations entre les associés en cours de vie sociale ; APPROUVENT les statuts de la SCCV « B3.2 Confluence » et la convention de gestion et AUTORISENT le Directeur Général ou son délégué à signer tous les documents relatifs à la SCCV « B3.2 Confluence » et notamment le protocole de partenariat, les statuts, la convention de gestion et la convention d'apport en fonds propres.

CONTRE : Mamoudou DIARRA – Christian TRIGORY

ABSTENTIONS : Jean-Marc BOURQUIN – Mohamed KOUBAA – Nelly ANGEL

➤ **Information portant sur les actions en justice introduites par l'Office entre le 1^{er} juin et le 30 septembre 2023**

I – Rappel du contexte réglementaire

Le décret n° 2022-706 du 26 avril 2022 relatif à la gouvernance des OPH et modifiant le code de la construction et de l'habitation, a été publié au JORF du 27 avril 2022.

Ce texte a eu pour objectif d'actualiser certaines dispositions réglementaires contenues dans le Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et d'en abroger d'autres, pour plus de cohérence et de liberté pour les Offices (ex : les articles qui détaillaient la composition du conseil d'administration dans le CCH, anciens art. R.421-5 et R.421-6).

Les dispositions de l'article R421-16, 11° du code précité, ont ainsi été modifiées et sont désormais celles-ci, s'agissant des compétences du CA :

« 11° Autorise, selon le cas, le président ou le directeur général à ester en justice, en application des articles R. 421-17 ou R. 421-18 ; toutefois, en cas d'urgence, ou lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement d'une créance, le directeur général peut intenter une action en justice sans cette autorisation.

Le directeur général peut être chargé pour la durée de l'exercice de ses fonctions d'intenter au nom de l'office les actions en justice ou de le défendre dans les cas définis par le conseil d'administration. Cette autorisation du conseil d'administration doit intervenir à chaque nouvelle désignation de ses membres intervenant en application du I de l'article R. 421-8. Le conseil d'administration peut à tout moment mettre fin à cette autorisation. »

Sur la base de l'article précité, et dans le but d'une bonne administration et d'une défense plus efficace des intérêts de l'Office, le Conseil d'Administration en date du 11 janvier 2023, a ainsi autorisé le Directeur Général de l'Office à ester en justice et d'assurer la défense des intérêts de l'Office Plaine Commune Habitat, pendant toute la durée de l'exercice de ses fonctions.

II – L'information nécessaire du Conseil d'Administration relative aux actions introduites par le Directeur Général

Conformément aux dispositions de l'article R421-18 du CCH, le Directeur Général doit, en application de cette autorisation, rendre compte au Conseil d'Administration des actions en justice qu'il a introduites.

Dans cette optique, les membres du Conseil d'Administration voudront bien trouver joint au présent rapport, la liste des actions introduites par le Directeur Général, au cours de la période suivante : 1^{ER} juin 2023 – 30 septembre 2023.

Cela représente un total de 12 affaires, soit :

- 9 actions introduites à l'encontre de locataires de l'Office, en raison de faits de trafics de stupéfiants ;
- 1 action introduite à l'encontre d'un locataire de l'Office en raison de faits de sous location illicite ;
- 2 actions introduites à l'encontre de locataires de l'office en raison de faits d'occupation illicite (squat).

Mamoudou DIARRA sollicite des précisions concernant les logements sous-loués. En outre, lorsqu'un majeur est interpellé pour trafic de stupéfiants, il n'est pas normal que sa famille soit expulsée, ce qui peut également mettre en difficulté certains enfants en bas âge.

Jean-Marc BOURQUIN souhaite savoir ce qu'il est prévu concernant les locations Airbnb dans le cadre des Jeux olympiques. Par ailleurs, il souhaite savoir combien de logements et de personnes sont concernés par une expulsion. À ce propos, certaines familles sont menacées, à cause de la condamnation d'un seul de ses membres. Or la double peine ne devrait pas être appliquée dans de telles situations. De plus, le fait d'expulser tout le monde est contraire à toute pratique éducative passant par le biais de la protection judiciaire de la jeunesse. En outre, il s'enquiert de la réponse qui sera apportée à la famille qui sera expulsée concernant le cas d'occupation illicite (squat). Enfin, en ce qui concerne l'affaire 4, **Jean-Marc BOURQUIN** souhaite connaître l'âge du détenu et le nombre de personnes se trouvant dans le logement en question.

Adrien DELACROIX souligne qu'il s'agit d'un rapport pour information concernant les procédures de justice engagées au nom du Conseil d'administration. Celui-ci n'a pas vocation à être étayé et doit respecter l'anonymat des personnes mises en cause. De plus, des procédures de résiliation du bail seront engagées envers les personnes condamnées dans des affaires de trafic mettant en cause l'usage du logement. Pour autant, l'expulsion et la résiliation du bail ne sont pas prononcées par l'Office, mais par la justice, qui fait valoir le droit pour présenter le patrimoine et les locataires. Cette procédure peut certes sembler stricte lorsqu'elle impacte les familles, mais lorsque la police découvre dans le logement

des armes, des espèces en grande quantité et de la drogue, il existe a minima une complicité pour avoir fermé les yeux.

C'est en tout cas à la justice de déterminer la responsabilité et l'utilisation du logement. Certaines mesures spécifiques d'accompagnement sont également prévues par la PJJ, mais leurs membres ne sont pas des éducateurs de rue. Ils interviennent à la suite d'une décision de justice prise à l'encontre d'un mineur. Toujours est-il que la responsabilité de l'Office est de protéger ses locataires, qui restent les premières victimes des trafics, qu'ils subissent au quotidien. De plus, les trafics détériorent le patrimoine et impliquent ainsi de remettre en état les parties communes. Dans le même temps, les agents de Plaine Commune Habitat agressés dans le cadre de leurs fonctions seront accompagnés dans leurs procédures et les demandes de résiliation du bail seront engagées. En cas d'expulsion, des hébergements sont proposés aux familles concernées, mais l'Office continuera en tout cas à engager les procédures.

Les personnes qui squattent les logements HLM de Plaine Commune Habitat les prennent parfois de force aux locataires en titre. Malgré toutes les actions mises en place pour éviter le squat dans le cadre des logements vacants, les personnes qui se voient attribuer le logement se rendent compte que celui-ci a entre-temps été squatté. Une telle situation peut durer des mois avant qu'une solution finisse par être trouvée. L'Office accompagne autant que possible les locataires en situation de dette, y compris parfois après avoir obtenu la résiliation, mais s'agissant du squat et du trafic de drogue, l'application de la loi sera demandée.

En ce qui concerne la question de la sous-location, il faudra rappeler aux locataires que celle-ci reste interdite, même pendant les Jeux olympiques. De plus, les plateformes devront continuer de jouer le jeu, en empêchant les réservations sur la base d'adresses du patrimoine de l'Office. L'idée n'est pas de faire la chasse à tous les locataires qui pourraient mettre en location pendant quelques jours pendant l'événement, mais plutôt de traquer les personnes qui sous-louent un logement dont ils n'ont pas besoin, volant ainsi la puissance publique et empêchant un locataire d'accéder à un logement dont il a réellement besoin.

➤ **Mise en place du Régime Indemnitare tenant compte des Fonctions, des Sujétions, de l'Expertise et de l'Engagement Professionnel (RIFSEEP)**

Par une circulaire du 28 septembre 2021 (n°21-014583-D), le Gouvernement a rappelé aux employeurs publics locaux qu'il leur appartient désormais d'instituer le RIFSEEP en lieu et place des anciens régimes indemnitaires au profit de l'ensemble des cadres d'emplois éligibles.

L'OPH Plaine Commune Habitat, dans le cadre de la mise en conformité demandée, souhaite mettre en place le RIFSEEP à compter du début de l'année 2024.

Au-delà de la mise en conformité, le RIFSEEP mis en place permettra de simplifier la rémunération (en réduisant le nombre de primes applicables à chaque grade), de favoriser l'équité dans l'attribution du régime indemnitaire (le régime étant harmonisé pour tous), et de valoriser les fonctions de l'agent par la reconnaissance de son expertise, sa technicité, son niveau de responsabilité, reconnaître les parcours professionnels et les acquis de l'expérience.

Il appartient à la collectivité de fixer librement les plafonds de chacune des 2 parts du régime indemnitaire (indemnité de fonctions, de sujétions et d'expertise - IFSE - et complément indemnitaire annuel - CIA) et d'en fixer les critères d'attribution. Dans ce cadre, l'OPH Plaine Commune Habitat a choisi de retenir les plafonds les plus élevés autorisés par la loi pour chaque groupe de fonction. Il est précisé que les groupes de fonction ont été établis en tenant compte de la classification existante au sein de l'Office.

Comme la loi le permet, la délibération prévoit le maintien, à titre individuel, du montant des primes antérieures, lorsque ce montant est plus favorable que le montant fixé selon les règles du RIFSEEP.

La mise en place du RIFSEEP permet également de redonner une marge de progression à certains fonctionnaires, qui n'en disposent plus dans le cadre du régime indemnitaire actuellement en vigueur. Ainsi, sur 76 fonctionnaires en activité au sein de l'office, 68 dégageront une marge indemnitaire supplémentaire. 10 d'entre eux ne bénéficiaient plus d'aucune marge aujourd'hui (cf tableau ci-dessous pour une comparaison régime actuel / futur RIFSEEP).

	Grade	Nombre de fonctionnaires détenant le grade	Régime indemnitaire actuel	Futur RIFSEEP		
			Plafond selon le grade	Si groupe de rému2	Si groupe de rému1	Si groupe C1 logé
C	Adjoint administratif	1	7 096,6	10 800	11 340	
	Adjoint administratif principal 2 ^e Cl.	10	8 236,56	10 800	11 340	
	Adjoint administratif principal 1 ^{re} Cl.	4	8 236,56	10 800	11 340	
	Adjoint technique	13	7 067,65	10 800	11 340	7 090
	Adjoint technique principal 2 ^e Cl.	33	7 414,56	10 800	11 340	7 090
	Adjoint technique principal 1 ^{re} Cl.	1	7 466,64	10 800	11 340	7 090
	Agent de maîtrise principal	7	7 466,64	10 800	11 340	7 090
B	Rédacteur	3	11 338,56	16 015	17 480	
A	Attaché	1	12 745,8	32 130	36 210	
	Attaché principal	1	15 885,32	32 130	36 210	

Les augmentations de la rémunération des fonctionnaires pourront être ainsi discutées dans le cadre des négociations annuelles obligatoires et sur propositions des managers.

Les fonctionnaires qui ne disposeraient d'aucune marge de progression compte-tenu du plafond d'IFSE de leur groupe pourront bénéficier du CIA, sous réserve des plafonds fixés dans le cadre de la délibération.

Enfin, le calendrier indicatif de mise en œuvre au sein de l'Office est le suivant :



Olivier ROUGIER annonce que par une circulaire du 28 septembre 2021 (n°21-014583-D), le Gouvernement a rappelé aux employeurs publics locaux qu'il leur appartient désormais d'instituer le RIFSEEP en lieu et place des anciens régimes indemnitaires au profit de l'ensemble des cadres d'emplois éligibles. Dans le cadre de la mise en conformité demandée, l'Office souhaite mettre en place le RIFSEEP à compter du début d'année 2024. Il s'agit d'un élément de la rémunération des agents

fonctionnaires de l'Office. La proposition a été présentée aux représentants du personnel dans le cadre d'un CSE, qui a rendu un avis favorable à l'unanimité.

La mise en place du dispositif permettra de simplifier la rémunération (en réduisant le nombre de primes applicables à chaque grade), de favoriser l'équité dans l'attribution du régime indemnitaire (le régime étant harmonisé pour tous), et de valoriser les fonctions de l'agent par la reconnaissance de son expertise, sa technicité, son niveau de responsabilité, reconnaître les parcours professionnels et les acquis de l'expérience.

Comme la loi le permet, la délibération prévoit le maintien, à titre individuel, du montant des primes antérieures, lorsque ce montant est plus favorable que le montant fixé selon les règles du RIFSEEP. La mise en place du RIFSEEP permet également de redonner une marge de progression à certains fonctionnaires, qui n'en disposent plus dans le cadre du régime indemnitaire actuellement en vigueur. Ainsi, sur 76 fonctionnaires en activité au sein de l'Office, 68 dégageront une marge indemnitaire supplémentaire.

Ce nouveau régime se compose de 2 indemnités distinctes : l'une liée aux fonctions, aux sujétions et à l'expertise (l'IFSE) ; l'autre prenant la forme d'un complément indemnitaire annuel (le CIA), correspondant à des primes plus ponctuelles liées à un engagement professionnel particulier et à la manière de servir. Après l'adoption en Conseil d'administration, l'idée est de pouvoir appliquer le RIFSEEP dès le 1^{er} janvier 2024, à la suite d'un passage en contrôle de légalité.

Mamoudou DIARRA demande quelle somme totale représente le RIFSEEP dans le budget 2024.

Olivier ROUGIER explique que le dispositif reprend une partie des primes que touchaient les collègues. Dans le cadre de la NAO entre la direction et les délégués syndicaux, des enveloppes d'augmentations collectives et individuelles sont définies. Cependant, ces négociations n'ayant pas encore eu lieu pour l'année 2024, il n'est pas possible de connaître à ce stade le montant qui sera atteint. Quoiqu'il en soit, le vote ne porte pas tant sur la rémunération des personnels, mais plutôt sur la structure du régime de prime des 76 fonctionnaires travaillant au sein de l'Office.

Oirdia TERKI souligne que le CSE a mené un travail en collaboration avec les RH avant de rendre son avis. Le dispositif permettrait à une soixantaine de salariés de se dégager une marge à laquelle ils n'avaient jusqu'à présent pas accès. En parallèle, le CIA offrira la possibilité aux collègues effectuant des missions supplémentaires de se voir allouer chaque mois un certain montant, qu'auparavant ils ne pouvaient pas percevoir. C'est pour ces raisons que le CSE a voté en faveur du RIFSEEP.

Laurent RUSSIER s'enquiert de la différence entre le « groupe de rému1 » et le « groupe de rému2 » figurant dans le tableau.

Oirdia TERKI explique que les groupes en question sont basés sur les grilles de la fonction publique d'Etat.

Adrien DELACROIX précise que certains emplois n'ont plus de référence dans les fonctions publiques actuelles. Il a donc été nécessaire de les rapprocher de ce qui existe aujourd'hui. Le dispositif offrira en tout cas aux fonctionnaires de l'Office la possibilité de bénéficier d'évolutions salariales. Pour rappel, pour toutes les questions liées aux fonctionnaires de l'Office, l'avis du CSE ne vaut pas accord et il est nécessaire d'adopter une délibération en Conseil d'administration.

Mamoudou DIARRA observe que les personnes de proximité ont la rémunération la plus faible.

Olivier ROUGIER assure qu'il existe une proportionnalité entre l'emploi occupé, son traitement et le régime indemnitaire appliqué. Les avantages en nature sont également pris en compte, notamment les logements de fonction en ce qui concerne les gardiens.

Déclaration de Nelly ANGEL

« Je profite de ce point à l'ordre du jour pour souligner qu'afin de nous permettre d'être efficaces en Conseil d'administration, nous vous demandons de transmettre tous les documents dix jours avant la date. C'est une question de respect envers les administrateurs qui souhaitent travailler sérieusement avec les locataires.

En effet, nous recevons cinq jours avant la tenue du Conseil d'Administration, le jeudi soir précédent la date des rapports et documents en quantité importante que nous avons certes tout loisir de lire mais absolument pas d'étudier comme cela mériterait de l'être. Ce n'est pas un délai raisonnable pour examiner les points soumis à l'ordre du jour.

La CNL, pour aborder ce sujet RIFSEEP, aurait souhaité se rapprocher des représentants du personnel, afin de connaître leur point de vue, leurs aspirations, leurs demandes, leurs préoccupations. A ce stade, nous n'avons pas pu le faire mais nous prendrons date dans les prochaines semaines avec les représentants du personnel.

Notre première préoccupation à nous, représentants de la CNL, élus par les locataires, c'est la défense du budget des familles. Nous devons déterminer en fonction de leurs intérêts. Ce qui nous importe au premier chef, c'est le poids de la charge logement tout en respectant les conditions de travail et de salaire du personnel de Plaine Commune Habitat. Il nous manque trop d'éléments ; à ce stade, nous ne pouvons que nous abstenir pour manque d'informations. »

Après mise aux voix, les membres du Conseil d'administration, à la majorité des présents et représentés, PRENNENT ACTE que la compétence en matière de fixation du RIFSEEP est celle du Conseil d'Administration ; VALIDENT les conditions définies dans le rapport présenté afin de permettre la mise en application du RIFSEEP au sein de l'Office Plaine Commune Habitat ; SUBSTITUE la présente délibération pour les fonctionnaires, à toutes dispositions antérieures et usages sur l'ensemble des sujets couverts par le règlement adopté en annexe et ce à compter de son entrée en vigueur suivant les conditions de son article 1^{er}.

ABSTENTION : Nelly ANGEL

➤ Adoption des mesures relatives à la mobilité durable pour les agent-es et salarié-es chez Plaine Commune Habitat

Lors des négociations annuelles obligatoires qui ont eu lieu en début d'année 2023, la Direction et les partenaires sociaux ont engagé des discussions sur les mesures relatives à la mobilité durable qui pourraient être mises en place au sein de l'Office.

Ces négociations n'ont pas permis d'aboutir à un accord. Toutefois, la Direction a décidé d'appliquer certaines mesures dans le cadre d'une décision unilatérale.

Ces engagements trouvent également à s'inscrire dans le cadre du Plan Ambition Environnement entré en vigueur en début d'année.

La décision unilatérale entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2024.

En tant qu'Etablissement public à caractère industriel et commercial, Plaine Commune Habitat compte dans ses effectifs à la fois des salariés de droit privé et des agents de la FPT. **Il est demandé au Conseil d'Administration de valider les mesures prises dans le cadre de la décision unilatérales afin que celles-ci puissent être appliquées pour les agents de la fonction publique de la même façon qu'elles seront appliquées pour les salariés de droit privé.**

I. Les mesures liées aux trajets domicile / travail

L'Office entend faire bénéficier les collaborateurs qui viennent travailler en vélo ou en co-voiturage du forfait mobilité durable, d'un montant de 100 à 300€ par an :

Fréquence d'utilisation en nombre de jours dans l'année	Montant du Forfait Mobilités Durables
Utilisation > ou égale à 100 jours	300€
Utilisation de 60 jours à 99 jrs	200€
Utilisation de 30 à 59 jours	100€

Le versement du forfait aura lieu en début d'année N+1 au regard du nombre de trajets effectués en vélo ou co-voiturage au cours de l'année civile N.

II. Les mesures liées aux trajets professionnels

L'Office s'est engagé, dans le cadre du PAE signé en 2023, à favoriser une mobilité décarbonée ; dans ce cadre, l'Office va équiper progressivement son parc de véhicules de service de véhicules électriques ou hybrides (renouvellement de la flotte progressif) et mettre à disposition des points de recharge. Afin d'encourager les collaborateurs à utiliser les modes de transport dits durables pour les trajets professionnels, l'Office mettra également à disposition des collaborateurs :

- Des vélos de service,
- Des vélos électriques,
- Des scooters électriques,
- Des voiturettes électriques (2024)

Olivier ROUGIER rappelle que pour les salariés de Plaine Commune Habitat, une telle mesure peut être mise en place soit par accord entre la direction et les organisations syndicales, soit par décision unilatérale de l'employeur. Toutefois, pour les agents fonctionnaires, un vote formel doit être organisé en Conseil d'administration. L'Office ayant pris une décision unilatérale pour mettre en place un certain nombre de mesures, l'idée est que ces mêmes mesures puissent également s'appliquer à ses agents fonctionnaires, afin d'assurer une égalité de traitement entre collègues. Pour rappel, cette décision unilatérale avait été prise, car les échanges organisés en début d'année n'avaient pas pu aboutir. L'Office souhaitait malgré tout mettre en place dès à présent un certain nombre de mesures.

Pour les trajets entre le domicile et le travail, il est prévu de faire bénéficier les collaborateurs qui se déplacent à vélo ou en covoiturage du forfait mobilité durable, dont le montant varie en fonction de la fréquence d'utilisation déclarée de ces modes de transport vertueux. Celui-ci est compris entre 100 et 300 euros par an. En parallèle, l'Office s'est engagé, dans le cadre du PAE signé en 2023, à favoriser une mobilité décarbonée. Dans ce cadre, il équipera progressivement son parc de véhicules de service de véhicules électriques ou hybrides (renouvellement de la flotte progressif) et mettre à disposition des points de recharge. Par ailleurs, afin d'encourager les collaborateurs à utiliser les modes de transport dits durables pour les trajets professionnels, l'Office mettra également à disposition des collaborateurs des vélos de service, des vélos électriques, des scooters électriques, ou encore des voiturettes électriques (2024).

Il est demandé au Conseil d'Administration de valider les mesures prises dans le cadre de la décision unilatérale afin d'en garantir une application uniforme aux agents de la fonction publique et aux salariés de droit privé.

Oirdia TERKI note que les organisations syndicales n'étaient pas favorables aux mesures, estimant que les montants étaient trop faibles et se calaient sur ceux de la fonction publique, alors que la majorité des salariés relève du privé. C'est pour cette raison qu'aucun accord n'a pu être trouvé avec la direction. Il était alors espéré que cette dernière reviendrait avec des montants qui à même de les inciter à s'orienter vers la mobilité durable.

Adrien DELACROIX souligne qu'un Office public ne dispose pas de la même marge de manœuvre qu'une entreprise privée, les budgets utilisés pour mettre en place les mesures spécifiques adressées aux agents venant diminuer d'autant les ressources disponibles pour rendre service aux locataires. De plus, ces dispositifs sont loin d'être généralisés chez les autres bailleurs sociaux. Le Conseil d'administration a en tout cas la volonté d'accompagner la décarbonation et les mobilités actives des agents, concernant leurs trajets entre le domicile et le travail, ainsi que leurs trajets professionnels. Dans ce cadre, il est nécessaire de trouver un équilibre tenant compte des contraintes financières de l'Office.

Mamoudou DIARRA sollicite des précisions concernant les bornes de recharge électriques, qui sont très rares à Saint-Denis. De plus, un montant de 300 euros par an semble bien faible pour couvrir les déplacements pour un gardien utilisant son véhicule pour aller travailler à Roissy-Charles de Gaulle.

Adrien DELACROIX observe que les gardiens vivent à côté de leur lieu de travail.

Mamoudou DIARRA estime que tel n'est pas le cas de tous. S'agissant des véhicules de fonction, l'achat de véhicules coûtant moins cher que 40 000 euros permettrait de réaliser des économies.

Olivier ROUGIER reconnaît que si l'Office s'équipe de véhicules électriques, il faudra prévoir les bornes de recharges adéquates. A ce stade, idée est plutôt de concentrer les véhicules électriques sur le pool de véhicules de service du Siège, qui est doté d'un parking privatif. Par la suite, l'objectif est de pouvoir basculer les véhicules hybrides sur les flottes d'agence, qui ne disposent pas toutes de parking sécurisé sur lequel ils pourraient recharger leurs véhicules. S'agissant des livraisons des bâtiments neufs, l'objectif est de voir comment répondre à la demande en matière de véhicules électriques. La stratégie de l'Office consiste à apporter une réponse systématique, sur la base de modèles économiques travaillés notamment par la Banque des territoires, dans l'idée de mettre en place des câblages de grande ampleur sur l'ensemble des parkings. Il est en tout cas nécessaire de se mettre en ordre de marche afin de pouvoir avancer le plus tôt possible. Toutefois, les véhicules électriques demeurent extrêmement onéreux. Compte tenu de la fragilité économique des locataires, il serait très surprenant que le niveau de demande explose au niveau du parc de Plaine Commune Habitat.

Adrien DELACROIX ajoute qu'en complément de ce que met en œuvre l'Office, l'offre publique est en train d'être développée sur le territoire de Plaine Commune, notamment à travers la mise en délégation de service public des parkings publics. Dans le même temps, des bornes sont en train d'être installées sur l'espace public, à travers l'outil Métropolis. Dans le cadre du Plan Ambition Environnement, l'objectif est de répondre à ces besoins. Pour les constructions neuves, le pré-câblage constitue une disposition obligatoire que le territoire de Plaine Commune a inscrit dans son règlement d'urbanisme. Le dispositif sera plus facile à mettre en place une fois qu'une solution viable de déploiement sera possible pour les constructions les plus récentes. Pour le parc ancien, en revanche, un certain nombre de travaux seront nécessaires, avec l'idée de mettre en place un encadrement, pour éviter que chaque individu soustraie de son côté le câblage. Au final, le but est de mettre en place une offre et de la déployer auprès des locataires. En parallèle, le territoire accompagne certaines solutions, notamment avec le développement de stations de gaz naturel dédiées aux utilitaires.

Après mise aux voix, les membres du Conseil d'administration, à la majorité des présents et représentés, PRENNENT ACTE que le Conseil d'Administration est compétent pour valider l'applicabilité aux agents de la fonction publique des mesures contenues dans le plan de mobilité élaboré par Plaine Commune Habitat; SUBSTITUENT la présente délibération pour les fonctionnaires, à toutes dispositions antérieures et usages sur l'ensemble des sujets couverts par la décision adoptée en annexe, et ce à compter de son entrée en vigueur suivant les conditions de son article 1er.

ABSTENTION : Nelly ANGEL

➤ **Désignation d'un.e représentant.e de l'Office et de sa suppléance au Conseil d'Administration de l'association de prévention spécialisée CANAL**

L'association CANAL, club de prévention, sis au 1, rue de la Procession 93210 Saint Denis, a voté lors de son Conseil d'administration du 5 octobre 2023 l'ouverture d'un poste d'administrateur-trice en représentation de Plaine Commune Habitat.

L'association CANAL intervient sur deux implantations à Pierrefitte et 6 à Saint Denis. C'est un partenaire identifié de longue date pour le travail mené notamment avec le DSU sur les questions d'insertion, de chantiers éducatifs ou encore d'organisation et participation à des événements culturels sur notre patrimoine.

Pour cette raison, il est proposé de désigner Adrien DELACROIX pour représenter l'office dans cette structure comme titulaire et Olivier ROUGIER en suppléance.

Adrien DELACROIX rappelle que l'association CANAL intervient sur 2 implantations à Pierrefitte et 6 à Saint-Denis. C'est un partenaire identifié de longue date pour le travail mené notamment avec le DSU sur les questions d'insertion, de chantiers éducatifs ou encore d'organisation et participation à des événements culturels du patrimoine. Dans le cadre du renouvellement du Conseil d'administration de cette association, il a été proposé que l'Office intègre celui-ci. Il est proposé de désigner Adrien DELACROIX pour représenter l'Office dans cette structure comme titulaire et Olivier ROUGIER en suppléance.

Oirdia TERKI sollicite des précisions.

Oriane FILHOL explique qu'elle siège au sein du Conseil d'administration de CANAL en tant que maire adjointe de la ville de Saint-Denis. Cette instance inclut notamment des élus des villes de Saint-Denis et Pierrefitte. L'association accompagne des jeunes en situation de grande difficulté. Les clubs de prévention sont financés en grande majorité par le département et en partie par les villes. Chaque ville compte un club de prévention spécialisé. Par ailleurs, le Conseil d'administration compte des membres qui siègent en leur nom propre en tant qu'adhérents mobilisés sur les enjeux d'aide sociale à l'enfance ou d'accompagnement des jeunes. Un certain nombre de partenaires siègent également au Conseil d'administration, notamment la PJJ et Objectif Emploi. CANAL a ainsi proposé à Plaine Commune Habitat d'intégrer son Conseil d'administration en tant que partenaire, les liens entre les deux organisations étant déjà étroits et fréquents, notamment avec les chantiers éducatifs utilisés par les clubs de prévention.

Oirdia TERKI demande si les bailleurs siègent également au sein du Conseil d'administration de CANAL.

Oriane FILHOL répond par la négative.

Adrien DELACROIX précise que le périmètre d'intervention de CANAL se limite exclusivement à Saint-Denis et Pierrefitte. Au vu du poids qu'exerce Plaine Commune Habitat dans ces deux villes, l'Office accompagne l'association, soit à travers les chantiers éducatifs, soit en offrant des solutions de locaux

de proximité. Cette démarche s'intègre dans les politiques de développement social et urbain de l'Office.

Oirdia TERKI demande si Plaine Commune Habitat siège au sein du Conseil d'administration d'autres associations.

Olivier ROUGIER le confirme. C'est notamment le cas d'Habitat Social pour la Ville.

Adrien DELACROIX rappelle que lors du renouvellement du Conseil d'administration de l'Office en janvier dernier, l'ensemble des désignations dans les différents syndicats ou associations dans lesquelles Plaine Commune Habitat est formellement représenté avait été passé en revue. La liste à jour pourra être retransmise à l'ensemble des administrateurs.

Olivier ROUGIER remarque qu'une intensification des liens entre CANAL et l'Office est en cours. Un local supplémentaire est notamment sur le point de s'ouvrir à Pierrefitte. De plus, un travail est en cours concernant l'élaboration d'une convention globale destinée à fixer des objectifs communs.

Adrien DELACROIX ajoute que les actions entreprises vis-à-vis de CANAL sont également soutenues dans les clubs de prévention des autres villes, notamment Feu Vert, pour accompagner le développement social et économique du territoire.

Après mise aux voix, les membres du Conseil d'administration, à l'unanimité des présents et représentés, DESIGNENT pour siéger au conseil d'Administration de l'association CANAL, Adrien DELACROIX, en qualité de représentant titulaire de l'OPH Communautaire Plaine Commune Habitat et Olivier ROUGIER, en qualité de représentant suppléant.

Questions diverses

Jean-Marc BOURQUIN s'enquiert du GPIS.

Olivier ROUGIER affirme qu'une demande d'adhésion au GPIS a formellement été votée en Conseil d'administration de mars dernier. Cependant, le GPIS souhaite réaliser un bilan de la métropolisation avant de l'élargir. C'est pour cette raison qu'il a prévu de délibérer ultérieurement au sujet de la demande de l'Office, sans préciser d'échéance.

Mamoudou DIARRA rapporte qu'une porte d'accès au parking reste ouverte depuis le mois d'août, malgré les relances, ce qui a débouché sur la dégradation d'un véhicule.

Adrien DELACROIX rappelle que l'Office n'a pas la main sur les parties qui dépendent de la copropriété. Celles-ci relèvent du syndic Homeland, qui a récemment repris l'activité de l'ancien syndic et ne donne pas satisfaction pour le moment. Il a été rappelé à l'ordre et si la situation n'évolue pas, il appartiendra aux AG de propriétaires de changer de syndic si nécessaire. Une solution consisterait à gérer certaines activités de syndic en direct, pour reprendre davantage la main sur le bon fonctionnement des copropriétés dans lesquelles l'Office est engagé. Lorsque des travaux de remise en état de plus grande ampleur sont nécessaires, une AG doit être convoquée, ce qui prend un peu plus de temps.

Mamoudou DIARRA souligne que les locataires paient des charges pour des prestations qui ne sont pas honorées, notamment le verrouillage des portes ou l'éclairage du parking.

Adrien DELACROIX reconnaît que l'Office et ses locataires n'en ont pas pour leur argent.

Mamoudou DIARRA signale un manque d'information au niveau d'un chantier.

Adrien DELACROIX indique que le Conseil d'administration n'est pas le lieu pour évoquer des situations particulières.

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne souhaitant demander la parole, le Président lève la séance à 21 heures 35.

A handwritten signature in blue ink is written over a circular official stamp. The stamp contains the text: "5 bis rue Danielle Casanova", "OPH COMMUNAUTAIRE", "Plaine", "Commune Habitat", and "93200 SAINT-DENIS".

Le Président

Adrien DELACROIX