

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

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

**BUREAU**

**Séance du 17 septembre 2020**

**PROCES-VERBAL**

L'An deux mil vingt, le dix-sept septembre à 9h35 précises,

Le Bureau de l'OFFICE PUBLIC D'HABITATION COMMUNAUTAIRE DE PLAINE COMMUNE, dûment convoqué, s'est réuni au lieu ordinaire des séances, sous la présidence de

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

**Etaients présents :**

Hervé BORIE, Corinne CADAYS-DELHOME, Mamoudou DIARRA, Oriane FILHOL

**Etaients excusés**

Christian PERNOT

Laurent RUSSIER qui a donné pouvoir à Corinne CADAYS-DELHOME

**Participait à la séance :**

Sébastien LONGIN, Directeur général

**Assistaient à la séance :**

Philippe CRETAZ, Directeur du Département Patrimoine et Développement

Eric GAUTHIER, Directeur du Département des Agences

Tangi LE ROUX, Directeur du Département des Ressources

Olivier ROUGIER, Directeur de Cabinet

Cynthia DEMAS, Responsable de la stratégie d'attributions et de l'habitat spécifique

**Secrétaire de Séance :**

Marine THOIREY, Secrétaire Générale

La séance est ouverte par Adrien DELACROIX à 09h35 après avoir constaté que le Bureau a bien été convoqué dans les délais légaux et que le quorum est atteint.

**Adrien DELACROIX** annonce que le prochain bureau est prévu le 15 octobre à 9h30. La fête des voisins se tiendra le 18 septembre sur plusieurs lieux, notamment à Pierrefitte, Saint-Denis et La Courneuve, qui seront communiqués.

**Mamoudou DIARRA** indique avoir reçu de l'action sociale de Plaine Commune Habitat une information relative aux déclarations en préfecture et le respect du protocole ; Est-ce respecté ? Il demande si cela concerne également la fête des voisins.

**Adrien DELACROIX** confirme que comme tout évènement public, il faut se signaler en amont à la Préfecture et respecter un certain nombre de protocoles. Les rassemblements ne sont pas interdits mais ceux supérieurs à 10 personnes soumis à différentes mesures : la déclaration, le respect des gestes barrières, le port du masque, mise à disposition de gel hydro alcoolique, ... Ces mesures avaient déjà été mises en place début septembre.

**Sébastien LONGIN** ajoute que la Préfecture demande à recevoir les déclarations en amont des évènements dans un délai allant de 5 à 15 jours avant la tenue de l'évènement. L'information a été portée à la connaissance des amicales pour faciliter l'organisation, en responsabilité, de tout évènement. Il rappelle que l'office soutient ce type d'initiatives, notamment à travers le Fonds d'initiative des Amicales. Il n'est pas exclu que certains évènements organisés par des amicales évoluent en raison du risque sanitaire.

➤ **Approbation du procès-verbal du Bureau du 20 Juin 2020**

**Mamoudou DIARRA** souhaite que soit précisé en page 3 que l'association de Neruda avait bénéficié de la gratuité pour l'utilisation de machines de nettoyage et que ce serait bien que les autres associations puissent en bénéficier.

**Après mise aux voix, le procès-verbal du bureau 20 Juin 2020 est approuvé à l'unanimité des présents et représentés.**

**DEPARTEMENT RESSOURCES**  
**COMMANDE PUBLIQUE**

- ◆ **Autorisation donnée au Directeur Général de l'office Plaine Commune Habitat d'ester en justice et de confier la défense des intérêts de l'OPH au Cabinet A5 AVOCATS, dans le cadre du contentieux l'opposant à la société QUALICONSULT IMMOBILIER.**

**Les faits**

L'office Plaine Commune Habitat a lancé une opération de déconstruction sélective d'un immeuble de 306 logements situé au 2, 4, 6, 8 et 10 rue Robespierre à La Courneuve.

Avant de procéder à la déconstruction dudit immeuble, il était obligatoire d'effectuer des diagnostics amiante.

L'office Plaine Commune Habitat a conclu deux marchés subséquents passés sur la base de l'accord-cadre multi attributaire pour les prestations de diagnostics amiante sur l'ensemble du patrimoine de Plaine Commune Habitat, relatif aux prestations de diagnostic amiante sur l'opération de déconstruction et de démolition totale d'un immeuble situé au 2, 4, 6, 8 et 10 rue Robespierre à La Courneuve, avec la société QUALICONSULT IMMOBILIER, en date du 17 mars 2017, pour un montant totale de 166 870 euros HT.

Or, la société QUALICONSULT IMMOBILIER a fait état de plusieurs manquements dans le cadre de ses obligations contractuelles. La société n'a pas émis d'observations dans le cadre des prescriptions qui lui ont été notifiées par bon de commande par Plaine Commune Habitat.

Elle a de sa propre initiative, procédé à la réalisation d'interventions complémentaires sans autorisation, ni information préalable du maître d'ouvrage. De plus, elle n'a pas transmis les rapports définitifs nécessaires pour débiter les opérations de démolition, notamment le tableau récapitulatif devant être joint au dossier de consultation des entreprises dans le cadre du marché de travaux.

Le bureau d'études FCID missionné dans le cadre de cette opération a constaté plusieurs incohérences dans les rapports et les prélèvements ont été jugés incomplets.

Plaine Commune Habitat a effectué plusieurs relances auprès de la société QUALICONSULT IMMOBILIER. Cette dernière n'a pas daigné y répondre. Il s'est ainsi avéré nécessaire de demander au bureau d'études FCID de remplacer la société QUALICONSULT dans la réalisation de la mission relative à la phase analyse des rapports réglementaires amiante et de la synthèse de l'ensemble des diagnostics amiante non effectués.

Un avenant N°1 au marché de mission de maîtrise d'œuvre pour la déconstruction et la démolition d'un immeuble d'habitation situé au 2/10 rue Robespierre à La Courneuve, a ainsi dû être conclu avec la société FCID.

Puis, la société 4D DEMOLITION, titulaire du marché de travaux de déconstruction sélective de l'immeuble d'habitation, a eu des doutes sur la présence d'amiante dans un joint horizontal et vertical au niveau des façades, lors de la réalisation de la dépose de l'isolation thermique extérieure.

Au vu de l'absence de réponse la société QUALICONSULT IMMOBILIER sur les suites à donner dans le cadre de cette découverte, Plaine Commune Habitat, a alors demandé à la société INNAX de réaliser des prélèvements de joints afin de vérifier la présence d'amiante, et a ainsi découvert 5 428 mètres linéaires de joints bitumineux amiantés non répertoriés par la société QUALICONSULT IMMOBILIER dans le cadre de sa mission.

Des travaux modificatifs ont été rendus nécessaires, engendrant un surcoût financier d'un montant de 600 000 € HT, et un retard de 3 mois dans le cadre de la réalisation du marché de travaux de déconstruction sélective de l'immeuble d'habitation situé au 2/10 rue Robespierre à La Courneuve.

### **La procédure**

Au vu des importants manquements constatés dans l'exécution de ses obligations contractuelles, il est nécessaire d'engager la responsabilité contractuelle de la société QUALICONSULT IMMOBILIER devant le juge administratif afin de se faire indemniser du préjudice résultant de son inexécution contractuelle.

Pour ce faire, l'élaboration d'un projet d'assignation, ainsi que la représentation et la défense des intérêts de l'Office seront assurées par le cabinet A5 AVOCATS, 47 avenue de Villiers, 75017 Paris.

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

**Mamoudou DIARRA** demande si l'office envisage de mener des négociations par la suite avec cette société ou bien s'il n'y aura pas du tout de négociations.

**Philippe CRETAZ** répond qu'il n'y a pas de négociations car Qualiconsult devait faire des sondages de joints qui n'ont pas été réalisés, ce qui nous a pénalisés et entraîné un surcoût de 600 000 euros. On tente donc de les mettre en responsabilité pour obtenir une compensation du surcoût. En ouvrant ce contentieux, Qualiconsult pourra faire jouer son assurance. Il n'y a pas de négociation à ce stade, on se dirige vers le contentieux. Si des négociations devaient avoir lieu, ce serait plus tard.

**Adrien DELACROIX** précise que les suites de l'affaire seront présentées au Bureau.

**Mamoudou DIARRA** dit que concernant l'amiante, souvent des locataires veulent faire des travaux et des entreprises sont mandatées pour faire des travaux dans les logements mais les sociétés ne réalisent pas les diagnostics. Il parle en connaissance de cause. Des travaux sont prévus dans son logement et la société n'est pas intervenue, son dossier est bloqué et les travaux ne sont toujours pas réalisés. Les entreprises appellent pour démarrer les travaux alors que le diagnostic amiante n'est toujours pas fait.

**Philippe CRETAZ** répond que concernant l'amiante, il y a deux niveaux d'intervention. Le diagnostic n'est pas toujours obligatoire. En fonction du type d'intervention, on décide ou non de réaliser un diagnostic. Si on opte pour le diagnostic et qu'il ne révèle pas de présence d'amiante, on fait les travaux normalement, et par contre s'il y a présence d'amiante, on prend toutes les précautions.

Parfois, on décide de ne pas faire de diagnostic amiante et les travaux sont réalisés en sous-section 4, c'est-à-dire que, par précaution, l'on considère alors que l'intervention est réalisée en milieu amianté (même si ce n'est peut-être pas le cas) et l'entreprise intervient avec toutes les précautions d'usage.

Dans le cas de M. DIARRA, décision a été prise de travailler en sous-section 4 donc sans réaliser de diagnostic amiante. L'entreprise lorsqu'elle intervient prévoit un entoilage et toutes les dispositions requises.

**Mamoudou DIARRA** demande ce que l'on entend par sous-section 4.

**Philippe CRETAZ** répond qu'il s'agit d'un terme un peu technique. La sous-section 4 implique de prendre des précautions et se soumettre à des protocoles bien définis. Les préconisations sont différentes que dans un cadre classique (non amianté), raison pour laquelle un entoilage a été réalisé chez M. DIARRA

**Mamoudou DIARRA** regrette qu'en tant que locataire ne pas être informé. Le locataire n'est pas technicien et ne connaît pas les termes sous-section 4. Si le locataire n'est pas informé par écrit, le locataire ne sait pas s'il y a présence d'amiante.

**Philippe CRETAZ** confirme que sans diagnostic on ne peut pas savoir s'il y a de l'amiante mais en mettant en œuvre le protocole correspondant à la sous-section 4, on prend bien toutes les précautions nécessaires pour l'entreprise comme pour le locataire.

Il peut y avoir un manque d'information, mais nous ferons en sorte de mieux informer le locataire. L'entreprise a été revue et tout répondait au protocole en sous-section 4. Il faut désormais clôturer ce dossier.

**Adrien DELACROIX** ajoute qu'au-delà de la situation particulière, il existe forcément déjà des supports d'information sur l'amiante. Il faut donc peut-être encore l'améliorer car la présence d'amiante peut effectivement susciter de l'inquiétude chez le locataire.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent le Directeur Général à ester en justice et lui délèguent l'ensemble des compétences pour représenter l'Office Plaine Commune Habitat en justice dans cette affaire. Ils désignent Maître Hélène CAYLA-DESTREM, Avocate à la Cour, 47 avenue de Villiers -75017 PARIS, pour assurer la représentation de l'Office Plaine Commune Habitat en justice dans le cadre du contentieux visé en objet, l'opposant à la société intervenue au titre du marché de diagnostic amiante avant travaux de démolition totale de la barre Robespierre à la Courneuve.

◆ **Autorisation de signature de la convention de service d'achat centralisé pour la fourniture, l'installation, l'exploitation et la maintenance d'infrastructures téléphoniques multimarques et services connexes.**

Le RESAH (Réseau des Acheteurs Hospitaliers) agissant en tant que centrale d'achat au titre de l'article L. 2113-2, 2° du code de la commande publique, propose de procéder pour son compte aux opérations d'attribution et de notification de marchés subséquents relatifs à un accord-cadre et de mettre ces marchés à disposition des personnes publiques.

Le RESAH a conclu l'accord-cadre n° 2017-015-01 « Fourniture, installation, exploitation et maintenance d'infrastructures téléphoniques multimarques et services connexes », avec la société ISATIS.

Après une comparaison des tarifs entre le marché réseau et télécommunications conclu par Plaine Commune Habitat et arrivant à échéance, et l'accord-cadre conclu par le RESAH, il s'est avéré que ce dernier est beaucoup plus compétitif.

Considérant l'intérêt pour Plaine Commune Habitat, qui a dernièrement adhéré au GIP RESAH, de signer la convention de service d'achat centralisé pour la fourniture, l'installation, l'exploitation et la maintenance d'infrastructures téléphoniques multimarques et services connexes,

**il est demandé aux membres du BUREAU :**

- **D'autoriser la signature de ladite convention.**

**Sébastien LONGIN** précise que ce marché permettra de faire un bond technologique en matière de téléphonie ; on passe d'une solution externe « centrex » à une solution qui nous permettra d'assurer l'essentiel en interne. Cela va permettre de changer le matériel, de moderniser la partie logiciel et d'améliorer la maintenance. Cela va permettre aussi un important gain budgétaire car la solution actuelle est plus onéreuse que celle que nous pourrions acquérir avec le RESAH sous réserve d'un certain nombre de vérifications. C'est donc une bonne chose en matière de modernisation des outils mais également en termes d'impact sur les frais de fonctionnement.

**Adrien DELACROIX** annonce que Laurent RUSSIER était excusé et a donné pouvoir à Corinne CADAYS-DELHOME.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent la signature de la convention de service d'achat centralisé pour la fourniture, l'installation, l'exploitation et la maintenance d'infrastructures téléphoniques multimarques et services connexes, et autorisent le Directeur Général à signer la convention précitée et à prendre toutes les mesures d'exécution afférentes.

I. LES MARCHES

Le marché ci-dessous est relatif à un accord-cadre de travaux

N° et objet du marché	Forme	Montant estimatif global	Durée	Procédure	Date de la CAO d'agrément des candidatures	Date de la CAO d'attribution	Titulaires
<p>Accord-cadre de travaux d'entretien et de réfection tous corps d'état des logements après départ des locataires sur le patrimoine de Plaine Commune Habitat</p>	<p>L'accord-cadre est alloué en 3 lots au total :</p> <p>Lot N°1 : Patrimoine géré par l'Agence Nord-Est ;</p> <p>Lot N°2 : Patrimoine géré par les Agences Est et Nord ;</p> <p>Lot N°3 : Patrimoine géré par l'Agence Sud.</p> <p>Les lots du présent accord-cadre ne sont pas décomposés en tranches.</p>	<p>Il s'agit d'un accord cadre à bons de commande.</p> <p><u>Montant prévisionnel annuel des commandes :</u></p> <p><b>Lot N°1 :</b> 1 700 000 € HT</p> <p><b>Lot N°2 :</b> 1 200 000 € HT</p> <p><b>Lot N°3 :</b> 1 100 000 € HT/an.</p>	<p>Les lots N°1, 2 et 3 du présent accord-cadre sont conclus à compter de leur date de notification jusqu'au 31 décembre 2020.</p> <p>Chacun des lots pourra être prolongé, par reconduction tacite, par année civile, dans la limite de 3 reconductions, sans que sa durée totale ne puisse excéder 4 ans.</p>	<p>Appel d'offres ouvert, comportant une publicité européenne</p>	<p>Lundi 18 mai 2020 :</p> <p>SARL SPECV : A</p> <p>BDF INTERNE SARL : A</p> <p>A ENDROS</p> <p>S.A.S.U. : A</p> <p>DARRAS ET JOUANIN : A</p> <p>FONBONNE : A</p> <p>SMRD-BAT92 : A</p> <p>ACORUS : A</p> <p>U.T.B. : A</p> <p>LES PEINTURES PARISIENNES : A</p> <p>ELIEZ : A</p> <p>JCP : A</p> <p>BALAS : A</p> <p>GUILLEMOT : A</p> <p>AMELINE</p> <p>BATIMENTS ET SERVICES : NA LOT 1 et A LOTS 2 et 3</p> <p>TBS : A</p> <p>BEDIER : A</p> <p>S.A.S. BATX : A</p> <p>ERI : A</p> <p>ENTREPRISE ROGER MOUREU SAS : A</p> <p>SARL EXACT BAT : NA</p> <p>ARC DES COULEURS : A</p>	<p>Mardi 9 juin 2020</p> <p>Avis favorable</p>	<p><b>Titulaires :</b></p> <p><b>Lot 1 : SMRD-BAT92</b></p> <p><b>Lot 2 : ENDROS</b></p> <p><b>Lot 3 : GUILLEMOT</b></p> <p>Les prestations à bons de commande de chacun des lots seront rémunérées par application des prix du bordereau des prix unitaires propre à chacun des lots, aux quantités réellement exécutées.</p>

**Mamoudou DIARRA** demande quel est le coût de l'insécurité et le délai des travaux.

**Sébastien LONGIN** répond qu'il n'a pas cet élément en tête. Hier, lors de la CAO, un avenant d'un montant de 150 000 euros a été présenté. Il ne s'agit que d'un montant partiel pour le coût de sécurité pour la société GTM.

Désormais, nous sommes allés au-delà avec présence d'un maître-chien 24h/24 sur l'ensemble des installations du chantier. Mais on ne dispose pas à ce stade du coût global.

**Philippe CRETAZ** confirme que le coût global n'a pas encore été calculé. Depuis le démarrage du chantier, il y a deux ans et demi, on a effectué des prestations de sécurité au fur et à mesure des problèmes rencontrés. Aujourd'hui, pour reprendre ce chantier et terminer les façades ; on a dû positionner un maître-chien, on espère terminer en mars, sans garantie d'autant plus que l'on va entrer en période hivernale, avec les risques d'intempéries qui y sont liés. On fera un bilan financier à la fin mais le coût sera très important.

**Sébastien LONGIN** précise que le Préfet a été à nouveau alerté de cette situation au mois d'août car il y a des pressions très lourdes qui s'exercent sur ce chantier. On les gère autant que faire se peut avec le commissariat, qui est très aidant là-dessus. Ceci étant, des pressions s'exercent sur le chantier, un peu caractérisées, avec des remises de cartes professionnelles de société de sécurité qui n'en sont pas vraiment, etc... On a des enjeux très lourds sur ce chantier. On est en décalage calendaire très important sur ce chantier avec des problèmes de sécurité pour commencer, puis le drame qui s'est produit sur le chantier qui a causé la mort de deux ouvriers qui a occasionné un nouvel arrêt de chantier pendant plusieurs mois et de nouveau, nous sommes confrontés à des problèmes de sécurité. Le Préfet suit particulièrement cette question et notamment la fin du chantier qui conditionne la clôture de l'ANRU1 sur le département, mais le Préfet comprend que l'office est face à des contraintes qu'il ne peut résoudre seul.

**Adrien DELACROIX** ajoute que le territoire a demandé auprès de l'ANRU que les coûts de sécurité soient pris en charge dans le cadre des opérations ANRU, ce qui n'a pas encore été pris en compte à ce stade. C'est un point essentiel car l'ensemble des acteurs savent qu'il y aura des surcoûts sécurité très conséquents sur les grosses opérations à venir.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés approuvent l'avenant n°2. Le présent avenant induit une plus-value globale du lot n°2 de 352 048.94 € HT. Il représente une augmentation de 5.69% du montant forfaitaire global du lot n°2, tel que résultant de l'intervention du précédent avenant. Les avenants 1 et 2 ont augmenté le montant forfaitaire initial du marché de 385 720,41 € HT, soit une plus-value de 6.26 %. Le nouveau montant forfaitaire du lot n°2 s'élève désormais à 6 543 784,25 € HT. Valeur de prix : Janvier 2017. Le délai d'exécution du lot n°2 du marché est prolongé de 16 mois. La date de fin d'exécution des travaux est désormais portée au 30 septembre 2020. Ils autorisent le Directeur Général de l'OPH Communautaire de Plaine Commune à le signer.

## **DEPARTEMENT DU PATRIMOINE**

### **◆ Acquisition du patrimoine de CDC Habitat « Gérard Philippe 1 et 2, et Jean Vilar » à Stains**

**Adrien DELACROIX** rappelle que Plaine Commune avait délégué son droit de préemption à Plaine Commune Habitat sur ce patrimoine. Après différents échanges concernant le patrimoine qui devait être cédé à Vilogia (qui n'a pas forcément une très bonne réputation sur le territoire), le Maire a demandé que Plaine Commune Habitat se porte acquéreur de ce patrimoine. C'était un enjeu important de maîtriser ce patrimoine. Une rencontre avec le Président de Plaine Commune Habitat, CDC Habitat et lui-même a permis de lever les éventuels doutes et confirmer la volonté de maintenir cette position et d'accompagner le Maire dans cette volonté, on a alors pu arriver à un prix fixé à 8 450 000€.

**Philippe CRETAZ** présente le patrimoine. Gérard Philippe 1, composé de 105 logements, 107 caves et 104 places de parking, est un patrimoine conventionné en HLM et ILM. Gérard Philippe 2, composé de 32 logements, 32 places de parking et 32 caves, n'est pas conventionné. Nous avons l'objectif

de le conventionner en PLS. Puis, la résidence Jean Vilar est composée de 26 logements et 29 box et 4 places de parking extérieur, conventionnée en PLS.

Suite à la réception d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) relative à la cession par CDC Habitat de 3 résidences à Stains au profit de Vilogia, Plaine Commune, en accord avec le Maire de Stains, a délégué son droit de préemption urbain à Plaine Commune Habitat en vue de la réalisation d'une opération d'acquisition amélioration de ce patrimoine. Ces actes successifs ont fait l'objet d'une présentation au bureau du 17 juin 2020.

Depuis l'office a exercé ce droit de préemption et a signifié par voie d'huissier, de manière concomitante, à CDC Habitat et à Vilogia, la décision de préemption au prix approuvé par le bureau du 17 juin 2020.

CDC Habitat avait jusqu'au 26 août 2020 pour faire connaître sa réponse à savoir accepter, refuser le prix ou renoncer à la vente.

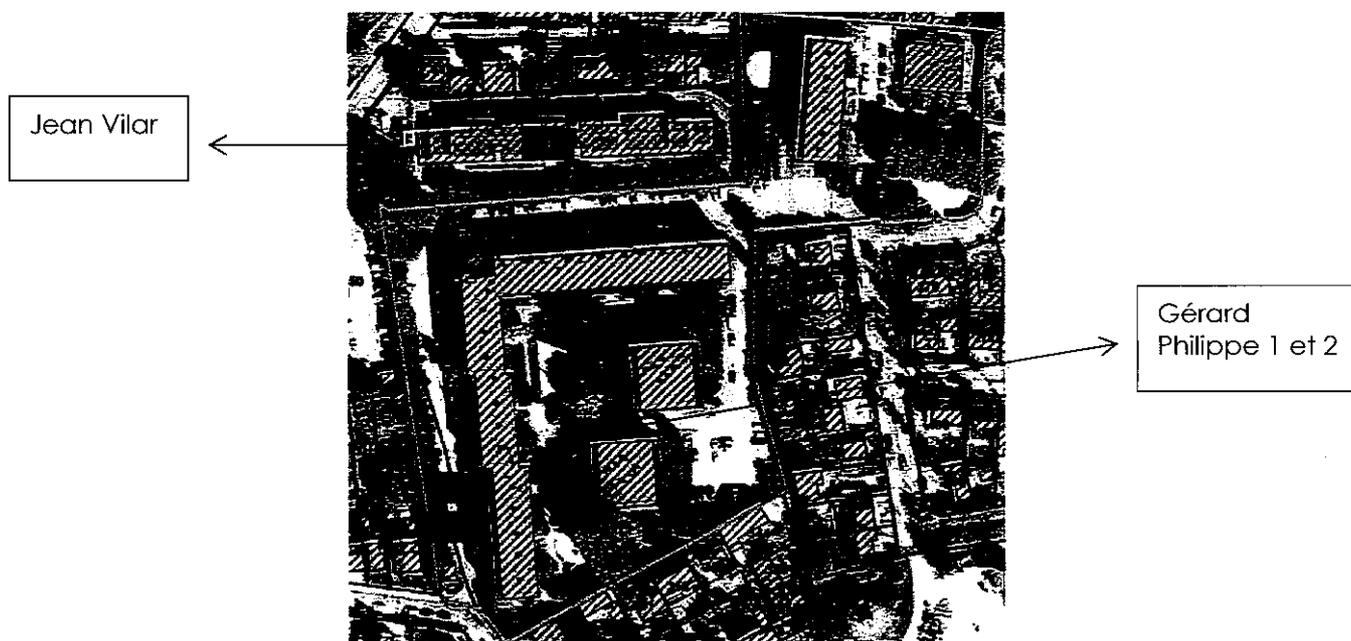
Le vendeur n'a pas répondu à échéance de ce délai de 2 mois signifiant ainsi son renoncement à aliéner son bien immobilier.

Des discussions ont par conséquent pu s'ouvrir entre CDC Habitat et Plaine Commune Habitat concluant à une nouvelle offre d'acquisition par l'office, objet du présent rapport.

## **1. Présentation de l'ensemble immobilier :**

### **A/ Situation et plan masse :**

- Résidence Gérard Philippe 1 & 2 : 137 logements situés 20-22 rue Marcelle Le Pogamp ;
- Résidence Jean Vilar : 26 logements situés au 32 rue Francis Auffray





L'ensemble immobilier est situé à proximité de la gare RER Pierrefitte-Stains au sein d'un quartier pavillonnaire calme, et dans un cadre arboré.

**B/ Caractéristiques de l'ensemble immobilier :**

Cet ensemble immobilier est composée de trois résidences : Gérard Philippe 1 et Gérard Philippe 2 construits en 1969 ainsi qu'une résidence récente «Jean Vilar» livrée en 2005 sur le foncier résiduel.

Gérard Philippe 1, avec cinq bâtiments, est implanté sur les sections cadastrales B n°736, 737, et 738. Les deux bâtiments de Gérard Philippe 2 sont situés sur la section cadastrale B n°736. Jean Vilar a été construite sur la section cadastrale B N°749.

Résidence	Nombre logements	Surface habitable	Caves	Stationnements
Gérard Philippe 1	105	7837m <sup>2</sup>	107	104 emplacements extérieurs
Gérard Philippe 2	32	2585m <sup>2</sup>	32	32 emplacements extérieurs
Jean Vilar	26	1679m <sup>2</sup>	0	29 boxes en sous-sol et 4 emplacements extérieurs

Une loge est située sur Gérard Philippe 1 ainsi que la chaufferie de chauffage collectif.

Les bâtiments sont entourés d'espaces verts comprenant également des aires de jeux.

Les 163 logements sont répartis comme suit :

Typologie	Résidences		
	Gérard Philippe 1	Gérard Philippe 2	Jean Vilar
T1	12		
T2	10		8
T3	55	16	11
T4	19	16	6
T5	9		1
Total	105	32	26

Seules les résidences Gérard Philippe 1 et Jean Vilar sont conventionnées, respectivement en HLMC/ILN, et PLS. L'objectif sera de conventionner Gérard Philippe 2.

## **2. Rappel des décisions du Bureau du 17 juin 2020 :**

Les membres du Bureau ont :

- Approuvé la délégation du droit de préemption urbain visée par la décision n° DP-20/400 du 12 juin 2020 ;
- Délégué l'exercice du droit de préemption que l'OPH Communautaire de Plaine Commune s'est vu déléguer par le Président de l'EPT Plaine Commune au directeur général, et autorisé à diligenter toutes procédures ou signer tout acte relatif à la mise en œuvre du droit de préemption urbain, à signer tout acte authentique ou tout acte afférent à cette opération dont les caractéristiques et toutes pièces s'y rapportant ont été présentées ;
- Autorisé l'acquisition du patrimoine de CDC Habitat Social désignés ci-dessus et visé par le dossier de déclaration d'aliéner, au prix de **7 865 000 € hors frais et hors taxe correspondant** à l'offre d'acquisition faite en 2017 selon les conditions financières de l'époque ;
- Autorisé le directeur général à poursuivre tout marché et tout contrat, notamment les contrats de location, les conventions de réservations conclus sur les biens immobiliers et reprendre tout ou partie des contrats de travail conclus pour la gestion des biens immobiliers.

## **3. Acquisition :**

Suite aux échanges, Plaine Commune Habitat a proposé de revaloriser son offre au prix de **8 450 k€ hors frais et hors taxes**.

L'ajustement de certains paramètres (ratios frais fonctionnement, GE/GR ...) mais surtout l'actualisation des conditions financières, en particulier les emprunts, ont permis la revalorisation du prix d'acquisition.

L'opération inclut l'intégration du personnel (à savoir les deux gardiens titulaires), ainsi qu'une amélioration du patrimoine comprenant une résidentialisation et une réhabilitation, **sans investissement de fonds propres**.

Le financement de l'amélioration de ces résidences repose sur des subventions de Plaine Commune, des dégrèvements de TFPB et des emprunts de la CDC (PTP, PAM, Eco-prêt...). En outre, il est retenu l'hypothèse d'un conventionnement en PLS de la résidence Gérard Philippe 2. Ce conventionnement nous permettrait de bénéficier d'une exonération de TFPB de 15 ans conformément à l'article 184 C I. 3<sup>ème</sup> alinéa du CGI et de profiter de prêts PLS de la CDC.

Cette opération permet de générer des gains d'exploitations cumulés sur 10 ans de 0,9 M€ et sur 50 ans de 4,6 M€, sans investissement de fonds propres.

#### 4. Niveau de loyers :

Résidence	Loyers valeur 2019		Hausse Réhabilitation
	Logements (€/m <sup>2</sup> /ms)	Parkings (€/lot/ms)	
Gérard Philippe 1	5,23 €/m <sup>2</sup>	13,45€/lot	2 fois +2,01%
Gérard Philippe 2	8,37 €/m <sup>2</sup>	15,24 €/lot	
Jean Vilar	9,30 €/m <sup>2</sup>	65 €/lot	

#### 4. Calendrier prévisionnel :

Ce calendrier est un objectif et sera conditionné par les délais des différentes procédures :

- Offre transmise par courrier : 28 août 2020
- Signature acte authentique : avant fin décembre 2020
- Prise en gestion : 1er janvier 2021

Il est à noter qu'une régularisation foncière est à prévoir avec la ville de Stains.

#### Il est demandé aux membres du Bureau :

- D'approuver l'acquisition du patrimoine de CDC Habitat désignés ci-dessus, au prix de 8 450 000 € hors frais et hors taxes ;
- D'autoriser le directeur général, ou son représentant, à signer la promesse de vente ainsi que l'acte authentique ou tout acte afférent à cette opération dans les conditions présentées notamment division parcellaire et ou conventions de servitudes ;
- D'autoriser le directeur général, ou son représentant, à poursuivre tout marché et tout contrat, notamment les contrats de location, les conventions de réservations conclus sur les biens immobiliers et reprendre tout ou partie des contrats de travail conclus pour la gestion des biens immobiliers,
- D'autoriser le directeur général à contracter les prêts relatifs à cette acquisition.

**Mamoudou DIARRA** demande s'il y a un rapport sur l'état des logements et quelle est l'étiquette énergétique. Chaque fois que l'office a acquis du patrimoine, cela a nécessité une réhabilitation qui se fait au détriment des autres locataires. Il aimerait savoir comment cela va se passer.

**Sébastien LONGIN** confirme que l'office a vocation à se développer et donc à construire ou acquérir, mais que l'office est avant tout un outil au service du territoire et des élus et dans le cas présent, le Maire a demandé à l'Office d'intervenir.

On peut se poser, avec Monsieur DIARRA, la question de savoir si ces opérations nous fragilisent d'une façon ou d'une autre. Or, il y a un point important qui a été soulevé par Philippe CRETAZ : cet achat se fait sans injection de fonds propres, et ce sur la totalité de l'opération, à savoir acquisition et réhabilitation incluse. Il y aura même un peu d'autofinancement à la clé, et donc sans un effet de dégradation de la capacité à investir sur l'ensemble du patrimoine existant. Il n'y a aucun effet négatif sur les autres locataires du patrimoine.

**Mamoudou DIARRA** entend qu'il n'y ait pas d'impact négatif mais il n'a pas eu les réponses relatives au diagnostic de patrimoine, mais si par la suite, s'il s'avère qu'il y a des contraintes sur le chantier, il y aura bien un investissement sur les fonds propres de l'organisme si on est au-delà de l'enveloppe.

**Sébastien LONGIN** répond que l'office a provisionné dans le cadre de cette acquisition entre 6 et 6,5 millions d'euros pour la réhabilitation à venir. L'important n'était pas de connaître l'étiquette énergétique (qui nécessite une étude thermique poussée) mais d'identifier les travaux à réaliser pour atteindre notre double objectif : obtenir un confort thermique et des économies d'énergie.

C'est l'objectif que nous nous sommes fixés et qui a permis d'établir le type de travaux, un budget prudent a été fixé pour garantir qu'il n'y ait pas d'injection de fonds propres.

**Adrien DELACROIX** complète et confirme qu'il faut être vigilant sur la gestion des finances de l'office, y compris pour répondre en cas de sollicitations pour des acquisitions. Toutefois, l'office n'est pas replié sur lui-même et a besoin d'être au service des Maires du territoire et des habitants du territoire qui seront peut-être demain des locataires. D'autres ventes de patrimoines sont réalisées par des SA HM sans en informer au préalable les Maires et le territoire. Il est de la responsabilité de l'office et de Plaine Commune d'accompagner le territoire pour acquérir de nouveaux patrimoines pour éviter que cela soit géré par n'importe qui et n'importe comment mais également répondre aux missions qui sont confiées par Plaine Commune et qui font l'identité de Plaine Commune Habitat. On restera vigilant sur de prochaines acquisitions de ce type, mais il y a nécessité de répondre aux besoins du territoire et de ses habitants.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à l'unanimité des présents et représentés autorisent l'acquisition du patrimoine de CDC HABITAT désignés ci-dessus, au prix de 8 450 000 € hors frais et hors taxes. Ils autorisent le directeur général, ou son représentant à signer la promesse de vente ainsi que l'acte authentique ou tout acte afférent à cette opération dans les conditions présentées notamment division parcellaire et ou conventions de servitudes. Ils autorisent le directeur général ou son représentant à poursuivre tous marchés et tous contrats, notamment les contrats de location, les conventions de réservation conclus sur les biens immobiliers et reprendre tout ou partie des contrats de travail conclus pour la gestion des biens immobiliers. Ils autorisent le Directeur Général à signer tous prêts relatifs à l'acquisition de ce patrimoine.

#### **DEPARTEMENT DES POLITIQUES LOCATIVES ET SOCIALES**

##### **◆ Approbation de la Convention de Gestion entre Plaine Commune Habitat et l'Association ARPEJ concernant la résidence étudiante George Sand à Saint-Denis**

**Adrien DELACROIX** annonce que la convention est remise sur table car elle vient d'être finalisée et présente ses excuses de ne avoir pu la remettre plus tôt.

La résidence étudiante de la Montjoie, implantée sur le territoire de la Plaine Saint-Denis, à proximité du RER B et de la future station de tramway T8, fait partie d'un programme mixte d'équipements publics et de logements.

La résidence étudiante comprend 150 logements étudiants, (130 T1, 18 T1 bis et 2 T2, et un logement de fonction de type 3. 14 places de stationnement sont réservées pour la résidence en sous-sol).

La résidence étudiante a été gérée depuis sa livraison en janvier 2017 par ESPACIL HABITAT sous la forme d'un mandat de gestion. Celui-ci prendra fin au 30 septembre 2020. En effet, ESPACIL HABITAT ne peut plus demeurer gestionnaire pour le compte de l'Office étant une SA HLM assujettie à la RLS ; l'Office a donc recherché une association pouvant gérer ladite résidence étudiante à compter du 1<sup>er</sup> octobre 2020.

Il a donc été décidé que la gestion de la résidence étudiante George Sand à Saint-Denis serait confiée à une association dont l'objet social est la gestion de logements pour étudiants et qui ne serait donc pas, en tant qu'association, soumise à la RLS.

Lors de sa séance du **17 juin** dernier le **Bureau** avait approuvé la candidature de l'association **ARPEJ** fondée en 1989 à l'initiative de la CDC et spécialisée dans la gestion de résidences pour étudiants, jeunes actifs et chercheurs, pour gérer ladite résidence et avait donné tous pouvoirs au Directeur Général pour arrêter les modalités de la convention de location qui liera Plaine Commune Habitat et ARPEJ et notamment le montant de la redevance forfaitaire.

C'est l'objet du présent rapport. En effet, après négociation la redevance annuelle a été arrêtée à 434 000 € et la convention a été finalisée.

Il convient désormais d'approuver ladite convention qui prendra effet au 1<sup>er</sup> octobre 2020 et le montant de la redevance annuelle

**Mamoudou DIARRA** demande si l'association a des contrats avec les prestataires en charge de l'entretien.

**Hervé BORIE** demande ce que signifie RLS et si le montant de la redevance était de même nature.

**Adrien DELACROIX** répond que RLS signifie « Réduction de Loyer de Solidarité » et correspond à la baisse de l'APL compensée par la baisse des loyers.

**Sébastien LONGIN** explique que le preneur, ARPEJ a la charge d'entretenir le bâtiment complètement. Il leur appartient de souscrire les contrats. L'office propose parfois, et c'est ce qui se passe dans le cas présent, d'assurer directement l'entretien avec nos prestataires mais cela se fait alors pour le compte du gestionnaire avec une refacturation à l'euro près. C'est notamment ce qui est déjà prévu pour l'entretien du chauffage mais il y aura potentiellement des discussions sur d'autres contrats d'entretien. Cela ne change d'ailleurs pas l'équilibre global et financier de la convention. Le cas échéant, on pourra proposer l'entretien des ascenseurs, ...

Concernant la RLS, c'est un mécanisme inventé par le gouvernement dans le cadre de la loi de finances 2018. La situation est paradoxale : nous avons eu recours à Espacil lors de la livraison pour nous aider à gérer une résidence étudiante avec à la clé un transfert de compétences pour nous permettre d'être autonomes et savoir gérer d'autres types de baux et de publics et à terme de gérer en direct cette résidence.

Avec la façon dont a été rédigée la loi de finances, les SA HLM et les OPH sont ponctionnés de la RLS, ce qui n'est pas le cas des associations qui gèrent pour compte de tiers, et s'agissant d'un pourcentage non négligeable du montant des loyers, c'est alors l'équilibre économique de l'opération qui s'effondrerait. Nous avons donc fait un appel à manifestation d'intérêt auquel ARPEJ, qui est une association solide et reconnue sur le territoire, a répondu.

Le montant proposé est supérieur à celui validé en juin, car les négociations ont permis d'améliorer les choses. C'est une opération équilibrée et qui permet d'avoir une offre de logements diversifiée.

**Mamoudou DIARRA** demande si les logements sont équipés et si c'est à la charge d'ARPEJ.

**Sébastien LONGIN** confirme que les logements sont équipés et que cela relève d'ARPEJ.

**Mamoudou DIARRA** demande si les attributions sont gérées par ARPEJ ou Plaine Commune Habitat.

**Sébastien LONGIN** répond qu'il y a des échanges sur les principes d'attribution, sur l'équilibre de peuplement, la provenance des résidents... mais la gestion opérationnelle des attributions reste la responsabilité pleine et entière d'ARPEJ.

**Mamoudou DIARRA** s'abstient.

Après mise aux voix, les membres du bureau, à la majorité des présents et représentés approuvent la convention de gestion de la résidence étudiante George SAND à signer entre Plaine Commune Habitat et l'association ARPEJ et le montant de la redevance forfaitaire annuelle de 434 000 € et ils autorisent le Directeur Général de signer ladite convention et toutes pièces s'y rapportant.

**Adrien DELACROIX** présente Olivier ROUGIER qui a pris les fonctions de Directeur de cabinet auprès de la Présidence depuis le 14 septembre.

**Mamoudou DIARRA** demande quand est prévu le retour des directeurs d'agence. Il a été interpellé par M. Trigory ce matin car les comptes rendus arrivent par mail et non plus en papier ; S'ils doivent être affichés, et imprimés il y aura les coordonnées qui apparaîtront.

**Adrien DELACROIX** répond que nous veillerons à joindre les éléments en pièce jointe de manière à ce que les coordonnées n'apparaissent pas. Pour les vacances de postes des directeurs d'agence, une commission de recrutement est prévue la semaine prochaine.

**Mamoudou DIARRA** relate la situation d'un locataire qui a emménagé au 26 rue Auguste Poullain à Saint-Denis, logement 40 qui a toujours une fuite et attend une réponse.

**Sébastien LONGIN** confirme qu'il a été alerté par M. DIARRA ainsi que les services sur cette situation. Un examen approfondi du dossier a été effectué. Il ne souhaite pas entrer dans le détail d'une situation individuelle dans le cadre d'une séance du Bureau ; cependant la situation est peut-être plus complexe que celle qui a été présentée initialement par le locataire. On pourrait par exemple échanger de l'état dans lequel il a trouvé le nouveau logement et de l'état dans lequel il a laissé le précédent logement.

**Mamoudou DIARRA** estime que l'office est dans son droit et peut facturer au locataire le logement s'il n'a pas été rendu dans un état correct mais ne peut jouer au chantage sur le nouveau logement en raison de l'état dans lequel l'ancien logement a été laissé. Il va falloir trouver une solution.

**Adrien DELACROIX** conclut en indiquant que le Bureau n'est l'instance dans laquelle se traitent les situations individuelles mais qu'une réponse sera apportée sur le cas particulier. On doit avoir une attention sur la remise en état des logements en relocation, des efforts ont dû être faits pour répondre aux contraintes budgétaires ; on reste cependant nettement au-dessus de la moyenne des bailleurs en matière de remise en état des logements. Il y a plusieurs aspects, l'aspect budgétaire mais également le contrôle des prestataires et l'amélioration de la remise en état des logements sans que cela ne pèse trop sur les finances de l'office.

Il informe que le prochain Conseil d'administration se tiendra le mercredi 30 septembre à 18h et les conseils d'administration se tiendront le mercredi.

**Hervé BORIE** précise qu'il y a des commissions municipales ce jour-là.

**Adrien DELACROIX** rappelle que plusieurs villes du territoire sont représentées au conseil d'administration de l'office, et autant on évite de tenir les séances en même temps que le conseil de territoire, autant il serait compliqué voire impossible de prendre en compte toutes les commissions municipales des différentes villes. Il faudra que les administrateurs concernés par un cumul d'agenda fassent des choix ou rejoignent le Conseil d'administration en cours de séance.

**L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne souhaitant demander la parole, le Président lève la séance à 10h25.**

Le Président  
  
Adrien DELACROIX

