

Retrouvez en intégralité l'interview de Karine Franclet, réalisée par Elodie Raitière et publiée dans AEF Info le 11 janvier 2022

L'OPH d'Aubervilliers rejoint le Groupe Habitat en Seine-Saint-Denis "pour faire face" aux projets Anru

Comme évoqué en septembre dernier, c'est finalement la société de coordination Groupe Habitat en Seine-Saint-Denis que l'office d'Aubervilliers, fort de 8 200 logements, a rejoint début janvier 2022. Sa présidente Karine Franclet, maire de la ville, explique à AEF info pourquoi ce regroupement a eu lieu un an après la date limite prévue par la loi Elan. Elle compte sur cette nouvelle alliance pour aider l'office à faire face à de nombreux projets de renouvellement urbain. L'OPH soumettra en février à l'Anru un projet représentant un investissement total de 184 millions d'euros, avec un reste à charge de 60 M€ pour l'office, afin d'intervenir dans plusieurs quartiers.

AEF info : L'office d'Aubervilliers a rejoint la SAC Groupe Habitat en Seine-Saint-Denis le 4 janvier 2022, suite au vote du conseil d'administration de la société de coordination. Pourquoi si tard, alors que l'office, qui compte moins de 12 000 logements, aurait dû rejoindre un groupe avant le 1er janvier 2021 en vertu de la loi Elan ?

Karine Franclet : Ce retard est lié au contexte d'alternance [Karine Franclet (UDI) ayant succédé à Meriem Derkaoui (PCF) suite aux municipales de 2020]. Quand je suis devenue présidente de l'OPH et que nous avons commencé à ouvrir les dossiers, nous avons constaté qu'il n'y avait aucune avancée sérieuse pour répondre à l'obligation de la loi Elan [l'équipe précédente travaillait sur un projet de SAC avec Plaine commune habitat, Comme aucun projet n'était vraiment abouti, l'office risquait une fusion imposée au 1er janvier 2021 avec Plaine Commune habitat, ce qui aurait conduit à la disparition pure et simple de l'établissement. J'ai donc décidé de prendre le temps, parce que 8 200 logements, ce n'est pas rien pour le cadre de vie des habitants d'une ville.

J'ai commandé deux audits, financiers et patrimoniaux. À ma demande, Plaine commune habitat et le Groupe Habitat en Seine-Saint-Denis (1) sont venus présenter leur projet aux administrateurs. Ces derniers ont donné leur accord au second projet.

Nous avons toujours travaillé en concertation avec les services de l'État, et notamment avec Anne-Claire Mialot [ancienne préfète déléguée pour l'égalité des chances auprès du préfet de la Seine-Saint-Denis, devenue DG de l'Anru le 15 décembre] qui nous avait donné un délai supplémentaire de trois mois [de janvier à mars 2021]. Après avoir mené les travaux d'audit et d'information, nous étions prêts en mars 2021. Mais les élections départementales [de juin 2021] ont encore retardé le processus de validation de la préfecture. Dès son arrivée [en juillet 2021, le préfet de département] Jacques Witkowski nous a donné son feu vert. Le Conseil de territoire de l'EPT a acté l'adhésion à la SAC le 14 décembre et le CA de l'office le 16 décembre. Le rattachement est effectif depuis l'assemblée générale de la société de coordination, le 4 janvier.

AEF info : Qu'est-ce qui a fait pencher la balance en faveur de l'office départemental ?

Karine Franclet : Avec les membres du CA, nous avons trouvé que le choix de la société de coordination Habitat en Seine-Saint-Denis permettait de préserver une plus grande autonomie [quand l'autre projet amenait à une fusion]. Cela permet aussi d'avoir une assise financière plus solide (2) pour faire face aux projets de renouvellement urbain, puisque la SAC représente environ 40 000 logements.

AEF info : Quels sont ces projets NPNRU ?

Karine Franclet : En février, nous allons soumettre au comité d'engagement un projet NPNRU d'un total de 184 millions d'euros, avec un reste à charge de 60 millions d'euros pour l'office, alors que le projet de l'équipe municipale précédente prévoyait 190 millions d'euros de reste à charge. Tout en conservant l'ambition du projet, nous avons pu réduire ce montant en refaisant le projet Anru sur la base d'études patrimoniales plus sérieuses avec

l'appui de CDC Habitat, un partenaire doté d'une ingénierie adaptée aux difficultés de construction urbaine en QPV. L'OPH d'Aubervilliers est par ailleurs membre depuis mars 2021 du GIE Grand Paris habitat, émanation de CDC Habitat, qui est un outil de développement et de maîtrise d'ouvrage pour toutes nos réhabilitations, et potentiellement pour de futures constructions. Le programme NPNRU sera confié au GIE, sous la supervision de la direction du patrimoine de l'office d'Aubervilliers. Cette adhésion au GIE permet aussi à notre office de bénéficier de ressources humaines en fonction des besoins opérationnels et du planning des opérations.

Les projets Anru qui seront présentés en février concernent plusieurs quartiers : celui, très dense et très compliqué de La Villette, le quartier République en centre-ville, et La Maladrerie / Émile Dubois au Nord Est de la ville, qui comprend un ensemble architecte phare classé "Architecture contemporaine remarquable" où il faut avoir une attention particulière pour le maintien des façades.

AEF info : Quels sont les autres objectifs de l'office en matière de construction et de rénovation ? Quelle part représente notamment les logements étiquetés E, F et G et qui ne seront plus louables après 2034 en vertu de la loi Climat ?

Karine Franclot : Notre plan stratégique de patrimoine, qui porte sur la période 2022-2037, prévoit la rénovation de 4 580 logements, pour un budget total de 134 millions d'euros. D'ici 2027, 1 100 logements seront réhabilités alors qu'ils ne l'ont pas été depuis 25 ans, pour un budget de 43 millions d'euros. Parmi ces logements figurent ceux de la résidence Gabriel Péri (22 millions d'euros de budget), qui redémarrera en mai 2022. Ce projet, qui avait été lancé mais pas financé par l'équipe précédente, a pu bénéficier d'un apport de 5,8 millions d'euros dans le cadre du Plan de relance alors que le travail de la maîtrise d'œuvre avait été arrêté en décembre 2020 faute de plan de financement.

Puis 1 608 logements seront rénovés entre 2027 et 2032, représentant un coût de 55 millions d'euros, et 1 872 logements le seront entre 2032 et 2037, pour 36 millions d'euros.

À ce jour, 15 % du parc est étiqueté E, 3 % F, et 1 % G.

(1) Agréé en novembre 2020, la SAC "Groupe Habitat en Seine-Saint-Denis" comprend, outre Seine-Saint-Denis habitat et sa coopérative dédiée à l'accession, la coopérative HLM Domefi, filiale de CDC habitat et Les habitations populaires.