



**« 7^{ème} déjeuner du Club des DRH des entreprises
signataires de la charte entreprise-territoire »
de Plaine Commune Promotion
du mardi 23 janvier 2007**

Lieu : **Plaine Commune, Saint-Denis**

Ordre du jour : **Le logement des salariés et les services associés**

Animateur : **M. Edouard de PENGUILLY, PDG de DCF**

Participants :

Edouard de PENGUILLY, DCF
Martine FLAMANT, Plaine Commune Habitat
Jean-Pierre COLART, Plaine Commune Habitat
Laurence BRETON-KUENY, Groupe AFNOR
Yannick VERGNON, Groupe AFNOR
Jean-Georges GUIBAL, ALSTOM Power Service
Guillaume LOUIS, ALSTOM Power Service
Jean-Louis BLOT, SPIE IDF NO
Mathieu BOULLENGER, PLUS QUE PARFAIT
Catherine MASTIO, G4S Cash Services
Magali MOUTAFIAN, G4S Cash Services
Jean-Jacques JAMMES, CGA
Marie-Jeanne FOSSATI, ALJT
Kaïssa MUSIC, ALJT
Philippe PION, Plaine Commune
Véronique GUILLAUMIN, Plaine Commune
Charlotte SIMON, Plaine Commune
Luc PROBERT, Plaine Commune
Laure HOUPERT, Plaine Commune

1. Introduction

→ Intervention de M. de PENGUILLY.

Offrir une possibilité de logement à tous est un des axes majeurs de la politique du logement de Plaine Commune. Pour ce faire, M. de Penguilly rappelle la création récente, le 1^{er} janvier 2006, de Plaine Commune Habitat né de la fusion entre plusieurs S.A HLM et de SEM intervenant sur le territoire.

Le volume, la diversité et la qualité de l'offre de logement jouent un rôle très important dans l'attractivité d'un territoire. Le logement fait partie intégrante de l'environnement des entreprises.

2. Les programmes de logement en accession sur le territoire

→ Intervention de Véronique GUILLAUMIN, responsable du pôle politique du logement et de l'habitat à Plaine Commune.

Une vingtaine de promoteurs interviennent sur le territoire et entre 1000 et 1500 logements neufs sont livrés chaque année dans le parc privé. Le coût moyen du m² est de 3000 €. Depuis avril 2006, ces promoteurs sont tenus de signer avec la communauté d'agglomération une charte qualité constructions neuves qui traduit la démarche qualité voulue par les élus communautaires et la volonté de généraliser sur le territoire une meilleure qualité sociale, urbaine, architecturale et environnementale. Cette charte fixe des recommandations et obligations, notamment une pré commercialisation en direction du territoire, habitants et salariés.

L'offre de logement comprend également des logements locatifs intermédiaires, des logements en accession sociale (V. GUILLAUMIN cite l'exemple d'un programme à Epinay-sur-Seine de maisons à 100 000 €).

V. GUILLAUMIN évoque par ailleurs la convention d'équilibre bureau / logement qui est appliquée sur tout le territoire depuis 2005. Cette convention prévoit le ratio suivant : 1 m² de bureau pour 1,12 m² de logement, avec la limite suivante pour le logement : pas de plus de 40% de logements sociaux. Cela se traduit par la construction de 120 000 m² de bureau pour 140 000 m² de logement par an.

Elle indique par ailleurs que certaines villes de Plaine Commune regagnent des habitants telles que Saint-Denis et Aubervilliers.

Ressources :

→ Coordonnées de Véronique GUILLAUMIN : Tél. : 01-55-93-57-78 / Email : veronique.guillaumin@plainecommune.com.fr

→ La liste des programmes de logement neuf en cours de commercialisation sur le territoire est disponible et régulièrement mise à jour dans la sous-rubrique « Habitat – Logement » de la rubrique « Vivre Habiter S'informer » du site internet de Plaine Commune (www.plainecommune.fr).

→ Dans le cadre de la charte entreprise-territoire, des informations sur des pré commercialisations sont régulièrement transmises aux signataires intéressés par le sujet. N'hésitez pas à vous faire enregistrer dans cette liste de diffusion si vous n'y figurez pas encore.

3. Présentation de Plaine Commune Habitat (OPAC communautaire)

→ Intervention de Martine FLAMANT, directrice générale.

Plaine Commune Habitat est un Office Public d'Aménagement et de Construction né de la volonté politique des élus de faire du droit au logement une priorité. L'OPAC est né de la fusion des trois offices HLM existant sur le territoire (Saint-Denis, Pierrefitte, La Courneuve) et de 2 SEM. Il a aujourd'hui un peu plus d'un an d'existence.

M. FLAMANT souligne le caractère innovant de la création de cet OPAC qui est adossé à une collectivité, dotant ainsi Plaine Commune d'une entreprise publique forte pour intervenir dans tous les domaines de l'habitat.

La création de cette structure constitue également un enjeu financier très important par la mutualisation des moyens et les économies engendrées.

M. FLAMANT expose les priorités de l'OPAC :

- la construction de nouveaux logements sociaux (500 logements neufs par an) ;
- la remise en état du patrimoine d'ici 10 ans ;
- éradiquer l'habitat insalubre (10 000 logements concernés) ;
- s'inscrire dans des opérations de renouvellement urbain.

Plaine Commune Habitat gère aujourd'hui 15 000 logements et bientôt 22 000 avec la fusion de l'Office HLM d'Aubervilliers. Avec plus de 10 projets ont cours sur le territoire, Plaine Commune Habitat sera l'un des plus grands opérateurs de renouvellement urbain de France.

En matière de partenariat avec les entreprises, Mme FLAMANT indique les éléments suivants :

- La nécessité d'avoir une connaissance précise des besoins des salariés afin de permettre une meilleure adéquation entre l'offre et la demande émanant des entreprises (via le 1% logement).
- >La nécessité de construire dans la durée des partenariats avec les entreprises du territoire car il est très difficile de répondre à une demande logement d'un salarié dans l'urgence. Ce dans un contexte où le taux de rotation du parc de logement a régulièrement tendance à baisser.
- Jean-Pierre COLART est le référent concernant le 1% et les partenariats avec les entreprises.
- Techniquement ces partenariats peuvent passer par le versement par les entreprises d'une part de leur « 1% » ou alors par des accords avec l'organisme collecteur existant de l'entreprise pour que cet organisme collecteur mobilise du patrimoine de l'OPAC.

Ressources :

➔ Plaine Commune Habitat : 32-38 boulevard Jules-Guesde 93215 Saint-Denis Cedex /
Tél. : 01-48-13-61-00.

➔ Coordonnées de Jean-Pierre COLART, directeur du développement, Tél. : 01-55-84-43-75 / Email :
jpcolart@plainecommunehabitat.fr

4. Présentation de l'offre de services de l'ALJT

➔ Intervention de Marie-Jeanne FOSSATI, directrice du groupement territorial de Seine-Saint-Denis Nord.

Introduction

L'ALJT est une association qui a été créée en 1956 (notamment sous l'impulsion de la Caisse des dépôts) et qui est née historiquement de la volonté d'apporter une réponse en matière de logement temporaire pour les jeunes en mobilité professionnelle.

L'ALJT propose ainsi à la location des logements meublés en résidence en Île-de-France (Paris et sa région) pour des jeunes de 18 à 30 ans accédant à leur premier emploi ou en mobilité professionnelle.

Public éligible

Toute personne âgée de 18 à 30 ans, célibataire ou en couple, sans enfant à charge, en CDD, CDI ou intérim, apprentissage, alternance, stage, en recherche active d'emploi, étudiant, jeune chercheur.

L'ALJT en quelques chiffres

- 26 résidences dont 2 sur le territoire de Plaine Commune (Saint-Denis et Epinay) + 1 à Saint-Ouen. 1 résidence ouvrira en 2008 à L'Île-Saint-Denis.
- Types de logement : studettes pour les jeunes seuls et studios pour les jeunes couples.
- 4300 places pour 4000 logements.
- 7300 jeunes logés en 2006.
- Durée moyenne de séjour : 8 mois.
- Taux d'occupation des logements : environ 98%.
- 250 salariés.

Conditions de ressources

Le locataire ne signe pas de bail mais un contrat de résidence. Les conditions de ressources sont celles du logement social. Les ressources à prendre en compte en 2007 sont les ressources annuelles nettes imposables dites N-2 c'est-à-dire : « déclarées » en 2005 et donc mentionnées sur l'avis d'imposition 2006.

- Une personne seule : 18 463 euros
- Deux personnes : 27 593 euros

Il s'agit de plafonds de ressources pour accéder au logement social (quel qu'il soit) PLA ou PLUS. Les revenus « instantanés c'est-à-dire ceux perçus mensuellement par le jeune à son entrée sont eux pris en compte pour le calcul de l'APL (Aide Personnalisée au Logement), il arrive donc qu'un jeune ne dépasse pas le plafond de ressources exigé pour l'accès mais qu'il ne puisse pas bénéficier d'APL.

Le locataire doit verser à chaque fin de mois une redevance mensuelle (avant déduction de l'APL). Celle-ci couvre l'ensemble des charges et l'accès aux services de la résidence :

- A partir de 367 à 403 € pour une chambre individuelle avec lavabo
- A partir de 373 à 435 € pour une studette
- A partir de 483 à 494 € pour un logement studio
- A partir de 398 à 620 € pour un logement accessible aux personnes handicapées
- Majoration de 30,50 € pour les 25 ans et plus

Mme FOSSATI rajoute qu'il y a une grande souplesse et rapidité (de l'ordre de 1 à 5 jours) de la réponse que l'ALJT peut apporter aux demandes.

Services et accompagnement

Mme FOSSATI explique que l'ALJT propose en sus d'un logement un accompagnement du locataire au travers d'actions collectives et individuelles dans différents domaines : emploi, culture et loisirs, construction d'un parcours résidentiel, etc.

Visite d'une résidence

J-L BLOT (SPIE) et J-M. GUIBAL (ALSTOM) expriment leur intérêt pour cet outil dont ils n'avaient pas connaissance jusqu'à présent. Catherine MASTIO (G4S) confirme la qualité que peut constituer cette solution d'hébergement temporaire pour des jeunes qui débutent dans leur entreprise. A la demande des participants, une visite de résidence sera organisée fin mai. La date vous sera transmise ultérieurement.

Ressources :

➔ Marie-Jeanne FOSSATI : Tél. : 01-49-71-37-14 ou 06-66-50-15-41 / Email : mj.fossati@aljt.asso.fr et Kaïssa MUSIC, Adjointe de Mme FOSSATI : Tél. : 01-49-71-37-13 / Email : k.music@aljt.asso.fr

➔ Les participants expriment également un intérêt sur les résidences hôtelières et souhaitent plus d'informations sur le sujet. Ci-dessous la liste des résidences hôtelières présentes sur le territoire :
> CITEA, 196 bd Anatole France 93200 Saint-Denis / Tél. : 01-48-13-55-00 / Email : saintdenis@citea.com

- > CITEA Pleyel, 10 rue du Docteur Finot 93200 Saint-Denis / Tél. : 01-55-87-50-00 / Email : pleyel@citea.com
- > Les séjours du Grand Stade, 4 rue Jesse-Owens 93200 Saint-Denis / Tél. : 01-49-46-65-00.
- > Les séjours Plaine Lumière, 26/28 av. de la Métallurgie 93200 Saint-Denis / Tél. : 01-55-97-23-00.

4. Présentation de la crèche interentreprises de la Plaine

→ Intervention de Jean-Jacques JAMMES, directeur des ressources humaines de la Compagnie Générale d'Affacturage (CGA).

M. JAMMES présente la CGA, filiale de la Société Générale, donc le cœur de métier est l'affacturage. L'entreprise est installée à la Plaine depuis 2005 et a signé la charte entreprise-territoire en décembre 2006.

M. JAMMES expose les différents facteurs qui ont poussé l'entreprise à se lancer dans la création d'une crèche interentreprises :

- Le souhait de favoriser la parentalité avec l'égalité hommes/femmes (contexte démographique spécifique de l'entreprise : forte féminisation, baisse de l'âge moyen des collaborateurs, maternité importante, 19 en 2005).
- Le souhait de démontrer aux collaborateurs la volonté de l'entreprise d'une insertion durable sur le territoire.
- Le lien entre innovation sociale et innovation des métiers dans une entreprise qui connaît un fort taux de croissance dans son secteur.

L'idée de crèche interentreprises a germé en mai 2005 avec le lancement d'une étude de faisabilité. Ce projet, porté par CGA, a associé des partenaires publics et privés : 3 administrations (MINEFI, Ministère de l'Intérieur, Ministère de la Défense) et 3 entreprises (AFNOR, CGA et Roch Industrie).

M. JAMMES attire l'attention des participants sur le décalage à la baisse existant entre les utilisateurs déclarant être intéressés avant la création de la crèche et le nombre de places effectivement utilisées, d'où la nécessité de s'appuyer sur plusieurs autres entreprises partenaires. Il témoigne aussi du professionnalisme certain du gestionnaire dans le montage administratif et financier du projet.

M. JAMMES exprime aussi la nécessité de rassurer les directions générales quant aux problématiques de responsabilité inhérentes à l'activité de crèche. De ce point de vue faire appel à un gestionnaire tiers permet de poser clairement les responsabilités de celui-ci.

Gérée par la ronde des crèches, l'établissement a ouvert ses portes le 30 octobre 2006 et comporte 20 berceaux. La crèche offre une grande amplitude horaire (7h45 – 19h30) et ne ferme que 2 semaines par an.

Ressources :

→ Jean-Jacques JAMMES : Tél. : 01-71-89-99-65 / Email : jean-jacques.jammes@socgen.com

5. Echanges

J-L. BLOT (SPIE) évoque la difficulté d'embaucher ou de garder des jeunes dans l'entreprise du fait des difficultés de logement en région parisienne.

SPIE, G4S et le Groupe AFNOR expriment leur souhait de travailler à un partenariat avec Plaine Commune Habitat.

ALSTOM Power Service a regroupé ses différents services depuis 2 ans sur le site de La Courneuve. M. GUIBAL explique que très peu de salariés expriment le souhait d'habiter le territoire, et ce, même si leur temps de transport est important. Dans ce contexte, afin d'augmenter la part des salariés habitant sur le territoire ALSTOM compte jouer la carte du recrutement local. Par ailleurs, l'hébergement temporaire et les mesures d'accompagnement, notamment en matière de découverte

du territoire leur semblent être importants et susceptibles de véhiculer une image différente du territoire.

Prochain déjeuner du Club des DRH :

Mardi 06 mars 2007 à 11h45

Dans les locaux du Groupe AFNOR

Saint-Denis

Thème : « L'accueil des salariés : découverte et animation du territoire »

