

Bordereau attestant l'exactitude des informations - MARSEILLE - 1303 - Actes des sociétés (A) -  
Dépôt le 02/08/2024 - 19201 - 1991 B 00721 - 782 855 696 - 13 HABITAT

**13 HABITAT**

**CONSEIL D'ADMINISTRATION**

**MERCREDI 18 OCTOBRE 2023**

*La séance est ouverte à 9 heures 39 par Madame Nora PREZIOSI, Présidente du Conseil d'Administration de 13 HABITAT.*

**\* Approbation du Procès-Verbal du Conseil d'Administration du 21 juin 2023.**

**Mme LA PRÉSIDENTE.** — Bonjour à tous. Nous avons 16 rapports à l'ordre du jour. Avant de les examiner, je vous demande de bien vouloir approuver le procès-verbal de la séance du Conseil d'Administration qui a eu lieu le 21 juin 2023.

Je vous prie d'excuser Monsieur ALVAREZ, Madame PUSTORINO, Madame DOSSEMONT et Monsieur LOUAFI. Monsieur ALVAREZ et Madame DOSSEMONT m'ont donné leur pouvoir, Madame PUSTORINO a bien donné son pouvoir à Madame ROCHETTE et Monsieur LOUAFI a donné son pouvoir à Madame ABDELDJELIL.

Avant de commencer l'examen des rapports, je souhaite la bienvenue à Monsieur Faouzi JACQUOT, mandaté par la CGT pour siéger au sein de notre Conseil d'Administration pour remplacer Madame MOUKANOU.

**Le procès-verbal du Conseil d'Administration du 21 juin 2023 est adopté à l'unanimité.**

**RAPPORT N° 1 – REVISION LOYERS 2024**

**Mme LA PRÉSIDENTE.** – Nous débutons avec le premier rapport qui concerne les loyers. Conformément à la loi, nous devons valider en Conseil d'Administration la révision de nos loyers pour l'année 2024 telle que nous l'avons exposée dans notre rapport.

L'année dernière, quelques semaines après mon élection à la présidence de cet Office, j'avais pris cette décision difficile, bien sûr, d'augmenter légèrement le loyer mensuel suite à la situation financière de 13 Habitat. Nous étions obligés de le faire.

Je vous rappelle, par ailleurs, que les recommandations de l'ANCOLS sont très claires à ce sujet. La stagnation des montants des loyers pratiqués est néfaste au bon équilibre des bailleurs sociaux. Je voudrais vous dire que je reste bien sûr vigilante pour que 13 Habitat garde les loyers les plus bas de tous les bailleurs sociaux. C'est mon engagement. Avez-vous des questions ?

**Mme Bernard ALLÈGRE.** – J'ai juste une remarque. Nous avons le nouvel indice, mais ce sera peut-être bien d'avoir le nouvel indice.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL.** - L'an dernier, l'indice était de 3,6 %. Cette année, il est plafonné à 3,5%.

**Mme Bernard ALLÈGRE.** – Je ne discute pas des chiffres. Je dis que vous donnez l'indication de l'indice actuel et il faudrait connaître l'indice que nous avons utilisé la dernière fois. C'est un détail. Merci.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL.** - C'est toujours l'indice du deuxième trimestre qui est utilisé et c'est la variation entre les deux indices.

**Mme LA PRÉSIDENTE.** - Nous vous le ferons passer si vous le souhaitez. Nous passons aux votes. Qui est pour ? Qui est contre ? Qui s'abstient ? M. GUILBERT et Mme DARMON sont contre, c'est noté.

**Le rapport n° 1 est adopté à la majorité absolue.**

Considérant les termes du rapport n° 1

Considérant qu'aux termes de ses délibérations n° CA.22-077 et n° CA.23-046 le Conseil a revu sa politique générale de loyer en fonction de ses besoins en investissements.

Considérant qu'aux termes des dispositions de l'article L442-1 du CCH, la date de l'indice de référence prise en compte pour la révision des loyers est celle du deuxième trimestre de l'année précédente.

Considérant que le plafonnement de la variation en glissement annuel de l'indice de référence des loyers instituée par les dernières dispositions légales en vigueur est à la révision des loyers du parc social au 1er janvier 2024.

**Le Conseil d'Administration,**

Vu les dispositions de l'article L442-1 du CCH,

Vu la loi du 16 août 2022 n° 2022-1158 portant mesures d'urgence pour la protection du pouvoir d'achat modifiée par l'article 2 de la loi n° 2023-568 du 7 juillet 2023, instaurant le plafonnement de la variation en glissement annuel de l'indice à 3,5 %.

Après en avoir délibéré en avoir délibéré :

**Avec : 21 voix Pour**

**2 contre (M. GUILBERT, Mme DARMON)**

- **DECIDE**, pour l'exercice 2024, de l'application d'une hausse des loyers (logements, parkings, et annexes) à hauteur du taux plafonné de l'IRL connu pour le deuxième trimestre 2023, soit 3,5 %, applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024.
- **DECIDE** qu'en cas d'évolution légale ou réglementaire instituant un nouveau plafonnement de la hausse des loyers pour l'année 2024, en deçà de cette variation, ledit plafonnement sera appliqué et le pourcentage ainsi institué se substituera à celui de 3,5%.

## **RAPPORT N° 2 – DELEGATIONS DE SIGNATURE ET POUVOIR.**

**Mme LA PRÉSIDENTE.** – Nous devons aujourd'hui délibérer conformément à la liste de délégations et de pouvoir présentée dans le rapport. Je vais laisser la parole à Monsieur ERVOES pour qu'il puisse vous expliquer les détails.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL.** - Merci Madame la Présidente. Comme vous le savez, les pouvoirs qui me sont conférés sont d'abord issus du Conseil d'Administration. Je peux ensuite faire deux types de délégation : une délégation dite de signature vis-à-vis des Directeurs ou des Responsables ou une délégation de pouvoir.

Le principe de la délégation du pouvoir est nouveau puisqu'il me semble qu'il date de l'année 2022. Nous avons décidé de concert avec Madame la Présidente de déléguer maintenant un certain nombre de pouvoirs. Vous avez au début du rapport les délégations de signature classiques qui sont conférées aux différents Directeurs : la Direction Finance et Performance, Direction des Systèmes d'Information, Pôle l'Infrastructure Moyens Généraux, le Responsable du Pôle Charges Locatives et Copropriétés, l'Adjoint Responsable du Pôle de Gestion Locative, le Responsable du Pôle Recouvrement Contentieux, la Direction de la Maîtrise d'Ouvrage incarnée par Monsieur MIGNON, la nouveauté importante qui fait indirectement écho à l'actualité, malheureusement.

Avec la Présidente, nous avons vraiment souhaité qu'il y ait une vraie responsabilisation globale des uns et des autres. La responsabilisation passe aussi par une vraie délégation de pouvoir. Ces délégations de pouvoir vont servir à un certain nombre de services que je vais détailler.

Le Responsable Hygiène et Sécurité travaille aux Ressources Humaines. Il doit bâtir l'ensemble des plans de prévention en interne. Les plans de prévention sont obligatoires lorsqu'il y a plusieurs entreprises qui interviennent en même temps sur un site. Il s'avère que nous sommes en retard sur le sujet. C'est vraiment important. Il aura toute latitude et il aura la responsabilité directe de l'établissement des plans de prévention notamment.

Ensuite, on parle de la sécurité au quotidien notamment. Là, nous sommes sur les Directeurs de Territoires. Il est important que les Directeurs des Territoires aient une délégation dorénavant de pouvoir pour s'assurer de la bonne sécurité élémentaire des bâtiments. Cela va descendre jusqu'au Responsable Territorial qui est la personne *de facto* sur le terrain vraiment au quotidien. C'est aussi important. Le distinguo est écrit.

Ensuite, nous avons le Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage qui s'occupe également de la sécurité des ouvrages. Il aura un certain nombre d'attributs. L'idée est qu'il puisse, à travers cette délégation de pouvoir, avoir toute latitude pour mettre en exécution le Plan Stratégique de Patrimoine de la meilleure des manières, en responsabilité.

Cette délégation de pouvoir est une nouveauté. C'est important pour nous et nous espérons qu'elles vont continuer à infuser cette notion de responsabilisation et d'accompagnement au sein des équipes.

**Mme LA PRÉSIDENTE.** - Merci Monsieur le Directeur pour ces précisions. Vous avez compris aussi que tout est contrôlé par mon Directeur. Nous avons autorisé toutes ces délégations mais je compte sur le Directeur Général pour veiller au grain.

Qui est pour ? Qui est contre ? Qui s'abstient ? Pas de remarques. Le rapport est adopté.

**Le rapport n° 2 est adopté à l'unanimité.**

Considérant les termes du rapport n° 2 ci annexé

**Le Conseil d'Administration,**

Vu l'article R. 421-18 du Code de la construction et de l'habitation

Après en avoir délibéré,

**A l'unanimité des Présents et Représentés**

- **AUTORISE** le Directeur Général à déléguer sa signature aux membres du personnel de l'Office exerçant les fonctions énumérées en annexe 1.
- **AUTORISE** le Directeur Général à déléguer une partie des pouvoirs qu'il détient comme précisé en annexe 2.

**RAPPORT N° 3 – MISE A JOUR DU CODE ÉTHIQUE ET DEONTOLOGIQUE DES ADMINISTRATEURS (SAPIN II) ANNEXE AUX REGLEMENTS INTERIEURS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES COMMISSIONS SPECIALISEES DE 13 HABITAT.**

**Mme LA PRÉSIDENTE.** – Nous passons au rapport numéro 3 qui vise à annexer le code Ethique et Déontologique des Administrateurs, aux Règlements intérieurs du Conseil d'Administration et les différentes Commissions de 13 Habitat. Nous faisons cette mise à jour pour rester conforme à la loi Sapin et aux récentes évolutions qu'elle a connues.

L'objectif de ces textes est de renforcer la transparence de notre organisme public et de lutter plus efficacement contre la corruption. Je m'inscris totalement dans cette volonté en tant qu'administratrice de 13 Habitat. Nous devons tous la partager. Avant de passer au vote, je vais laisser la parole à Monsieur le Directeur.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL.** - Merci Madame la Présidente. Je vais passer la parole directement à Emmanuel BRETONNET qui va nous parler de cette petite mise à jour.

**Mme Emmanuelle BRETONNET.** – C'est une petite mise à jour du code Éthique et Déontologique qui est annexé aux règlements intérieurs du Conseil d'Administration. Elle fait suite à une loi du tout début d'année 2022 qui est venue renforcer le précédent dispositif d'alerte. Le législateur français, estimant que la première loi Sapin était assez peu utilisée dans l'écosystème français, a voulu assouplir les conditions d'alerte. C'est simplement une mise à jour de notre procédure. Je rappelle que ce code Éthique vous est applicable et que nous avons aussi notre pendant côté collaborateur qui est annexé au règlement intérieur de 13 Habitat. Nous allons procéder aux mises à jour et actualiser notre procédure d'alerte. Il n'y a pas de changement de fond. C'est un assouplissement du dispositif.

**Mme LA PRÉSIDENTE.** - Avez-vous des questions ? (*Aucune question.*)

Qui est pour ? Qui est contre ? Qui s'abstient ? Pas de remarques. Le rapport est adopté.

**Le rapport n° 3 est adopté à l'unanimité.**

Considérant les termes du rapport n° 3 ci-annexé

**Le Conseil d'Administration,**

Vu les dispositions de l'article R421-16 2° du CCH

Vu la délibération du 27 mars 2019 sur l'approbation Code Ethique et Déontologique des administrateurs et celle du 26 aout 2021 sur l'adoption du Règlement Intérieur du Conseil d'Administration de l'OPH 13 Habitat

Après en avoir délibéré,

## **A l'unanimité des Présents et Représentés**

- **APPROUVE** la mise à jour du Code Ethique et Déontologique des administrateurs, annexé au Règlements intérieurs du Conseil d'administration et des Commissions spécialisées de 13 HABITAT.

### **RAPPORT N° 4 – PROROGATIONS DE CONTRATS DE VILLE.**

**Mme LA PRÉSIDENTE.** - Le rapport numéro 4 a été retiré. C'était sur les prorogations de contrats de Ville. Nous travaillons sur le sujet.

**Le rapport est retiré de l'ordre du jour.**

### **RAPPORT N° 5 – CONVENTION DE GESTION EN FLUX.**

**Mme LA PRÉSIDENTE.** – Le rapport numéro 5 concerne la gestion de nos logements. Pour rester conforme à la loi, des bailleurs sociaux ont jusqu'au 24 novembre 2023 pour passer d'une gestion en stock à une gestion en flux. L'intérêt de ce changement est de gagner en souplesse. La gestion en flux fonctionne au travers des conventions signées entre les différents acteurs locaux du logement social. Je vous demande de bien vouloir voter ce rapport pour autoriser le Directeur Général à sa signature.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL.** - Merci Madame la Présidente. Historiquement, nous fonctionnions avec les stocks. Chaque logement avait un réservataire. Il n'y avait pas de changement. Les réservations venaient depuis la construction. Il y avait des réservataires derrière chaque logement en fonction de qui avait donné la garantie d'emprunt et qui avait contribué à la construction d'origine. Les réservataires sont les entités qui nous donnent les candidats qui sont ensuite analysés par la commission d'attribution qui reste souveraine.

L'État a décidé de faire différemment. Il a décidé de gérer en flux. On ne peut pas préjuger du volume de logements qui va se libérer chaque année, mais quand il y a des logements qui se libèrent, nous allons devoir nous-mêmes choisir au fur et à mesure de l'année. Si le pourcentage du CD13 correspond à 22 %, on devra faire en sorte que 22 % des logements qui se libèreront soient remis au CD13 qui nous transmettra les candidats. Ce sera quelques logements par an pour certaines communes. L'État représente 30 % des réservations. Le principe est le suivant.

Si vous voulez regarder la convention en question à la page 4, vous avez deux exceptions qui sortent du flux. Quand un logement va se libérer, avant de le remettre à qui que ce soit, nous pourrions faire les deux choses suivantes. D'abord, reloger les gens concernant l'ANRU. C'est très important puisqu'ils deviennent *de facto* prioritaires dans le sens où ils

sortent même du flux. Ensuite, on pourra gérer aussi les mutations internes au bailleur. C'est important de créer cette mobilité interne puisqu'il s'agit de 1 pour 1 finalement, donc le deuxième logement rentrera dans le flux après. Cela permet quand même de travailler sur ces mutations puisque nous avons l'obligation, à travers notre Convention d'Utilité Sociale, de faire un certain volume de mutations. Je dirais que ce sont les deux éléments majeurs à retenir concernant la gestion en flux, en plus de l'approche.

Nous allons appliquer ce nouveau système. Nous allons faire des conventions avec tous ceux qui avaient historiquement des logements. Je vous donne un exemple concernant la ville de Marseille. Nous sommes très peu conventionnés avec eux. En 2024, cela correspondra uniquement à 1 ou 2 logements. En revanche, pour le Département, on sera sur un volume beaucoup plus important en lien avec des financements que nous avons eus historiquement. C'est un calcul mécanique qui permet de partager les réservations en mode flux. J'espère que j'ai été clair.

**M. Faouzi JACQUOT**. - J'observe néanmoins des exceptions à cette gestion en flux.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL**. - Oui, je viens de l'évoquer. Il y en a d'autres au-dessus. Voulez-vous parler du point b ? Sur quelle page êtes-vous ?

**M. Faouzi JACQUOT**. - Je suis sur la première page.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL**. - Si vous allez à la page 4, vous avez un détail un peu plus précis. J'ai soulevé les exceptions en point c. La priorité est donnée au relogement ANRU notamment avec Marseille et également sur les mutations.

**M. Faouzi JACQUOT**. - Qu'en est-il des DALO ?

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL**. - Les DALO rentrent dans le flux. Vous avez deux notions : ce qui est dans le flux et ce qui n'est pas dans le flux.

**Mme LA PRÉSIDENTE**. - Vous avez l'air très intéressé sur la loi DALO. Sachez, Monsieur, que nous travaillons sur la loi DALO en Commission d'Attribution. J'ai proposé aux maires des communes de nous donner leurs candidats relevant de la loi DALO. Dans les communes, les maires ont des administrés qui ont besoin d'avoir des logements et nous avons tendance à les oublier.

La Préfecture décide, et je souhaite que le maire de la commune travaille avec la Préfecture et avec mes services pour pouvoir reloger ces personnes-là aussi.

Cela étant, vous avez le relogement ANRU. Par exemple, à Campagne Lévêque, nous avons besoin de reloger les habitants, mais nous sommes bloqués avec la ville de Marseille quand nous voulons un terrain pour reconstituer l'offre. Comment voulez-vous que l'on travaille avec la ville de Marseille ? Sans faire de politique, il y a des choses qui se passent, nous ne pouvons pas continuer si nous n'avons pas un traitement normal.

Je vous le dis et je vous le répète, nous avons des enjeux de relogement très important sur Campagne Lévêque notamment. Les potentialités de terrain que nous avons ont été bloquées systématiquement par la ville de Marseille, et nous éprouvons des difficultés à reloger tout le monde.

La ville fait beaucoup de communication, elle s'intéresse à tout, mais elle ne propose rien. À un moment donné, je vais laisser passer et je vais attendre. Je vais attendre par rapport aux promoteurs avec lesquels nous sommes sur des VEFA, et ces achats permettront de participer à la production de logement, justement parce qu'il manque du logement dans le Département. À Marseille, il en manque énormément.

Lorsque nous proposons des promoteurs - je ne les connais pas, ce sont les Directeurs qui en parlent, je vous dis comment les choses se passent - la ville de Marseille dit : « Non, on ne veut pas de 13 Habitat sur ce projet, prenez plutôt ... » On ne fait pas de la politique politicienne quand il s'agit de l'humain. On ne fait pas de la politique politicienne quand il s'agit des gens qui souffrent. Je ne lâcherai pas. Je ne suis pas impressionnée par les politiques de la ville de Marseille. Je vous le dis et je vous rejoins. Il faut continuer à se battre pour ces personnes qui sont en souffrance de logement.

Je passe aux votes. Qui est pour ? Qui est contre ? Qui s'abstient ? Pas de remarques. Le rapport est adopté.

### **Le rapport n° 5 est adopté à l'unanimité.**

Considérant les termes du rapport n° 5 ci-annexé

Considérant l'obligation pour 13 Habitat de signer les conventions portant sur la gestion en flux de ses réservations de logements, et ce, avant le 24 novembre 2023.

#### **Le Conseil d'Administration,**

Vu les dispositions de l'article L441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation issues de la loi Elan

Vu les dispositions de l'article R441-5 du même code.

Après en avoir délibéré :

## **A l'unanimité des Présents et Représentés**

- **APPROUVE** le projet de convention de gestion des réservations en flux qui sera régularisé avec chaque réservataire de logements, excepté l'Etat (Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône, Métropole Aix Marseille Provence, Communauté d'agglomération Arles-Crau-Camargue-Montagnette, communes ayant un droit de réservation sur les logements du patrimoine de l'office notamment), ainsi que la convention d'inventaire et de conversion du contingent de logements réservés par Action Logement Services.
- **AUTORISE** le Directeur Général à les signer.

### **RAPPORT N° 6 – DESIGNATIONS DE CABINETS D'AVOCATS POUR ASSURER LA DEFENSE DES INTERETS DE 13 HABITAT : CONTENTIEUX LOCATIF – FIXATION DES HONORAIRES.**

### **RAPPORT N° 7 – DESIGNATIONS DE CABINETS D'AVOCATS POUR ASSURER LA DEFENSE DES INTERETS DE 13 HABITAT : DROIT PRIVE – DROIT PUBLIC – FIXATION DES HONORAIRES.**

**Mme LA PRÉSIDENTE.** – Nous passons aux rapports numéro 6 et numéro 7 ensemble. Nous examinerons la liste des cabinets d'avocats que 13 Habitat pourra mandater dans le cadre des actions de justice.

Dans le rapport numéro six, vous trouverez ceux que nous mandaterons pour le contentieux locatif.

Dans le rapport numéro 7, vous trouverez ceux que nous mandaterons pour défendre les intérêts de 13 Habitat soit en droit privé, soit au droit public. Le montant des honoraires est fixé au préalable. Vous trouverez toutes les informations à ce sujet. Je pense que vous avez toutes les réponses sur votre rapport.

Avez-vous des questions ? (*Aucune question.*) Qui vote pour ? Qui vote contre ? Qui s'abstient ? Pas de remarques. Les rapports sont adoptés. Merci.

### **Le rapport n° 6 est adopté à l'unanimité.**

Considérant les termes du rapport n° 6 ci-annexé

Considérant que la loi dite ASAP n° 2020-1525 du 7 déc.2020, a aligné les règles françaises avec le droit européen et la jurisprudence de la Cour de Justice de l'Union Européenne qui affirme dans une décision du 6 juin 2019, qu'en matière de représentation devant les juridictions, la relation entre un acheteur public et son avocat nécessite un fort lien personnel (*intuitu personae*) et une confidentialité la plus stricte est difficilement compatible avec les obligations de mise en concurrence et publicité afférant aux marchés publics.

### **Le Conseil d'Administration,**

Vu l'article L.421-16 7 du CCH.

Vu l'article L.2512-5 du CCP.

Après en avoir délibéré,

## A l'unanimité des Présents et Représentés

- **DECIDE** d'arrêter la liste des avocats pouvant être mandatés dans le cadre des services juridiques, définis par les dispositions de l'article L2512-5 8° d et e, en contentieux locatif comme suit :

Cabinet d'Avocat	Secteur géographique attribué
Maitre ARNOUX-POLLACK Yann	TECHNOPOLE
Maitre MATTEI Marie Ange	BELVEDERE
Maitre DEFENDINI François	CŒUR DE VILLE
Maitre BARTON SMITH Pascale	MER ET COLLINE - AUBAGNE
Maitre PATASCIA Stéphanie	ARBOIS
Maitre POURRIERE Frédéric	PAYS D'ARLES – SALON OUEST PROVENCE
Maitre MARQUAND GAIRARD Romaine	PAYS DE MARTIGUES

- **AUTORISE** la fixation des honoraires telles que définis dans le rapport ci-joint.
- **DIT** que :
  - La désignation nominative d'un avocat figurant au sein de tableau en annexe vaudra également pour le cabinet auquel sein duquel il serait associé
  - Des conventions cadres d'honoraires devront être régularisées avec chacun et les forfaits seront conformes à ceux précisés en annexe du rapport.
  - En cas de défaillance, d'impossibilité à intervenir de l'un des avocats (par exemple du fait d'un conflit d'intérêt) ou en fonction des intérêts de l'Office si le contentieux s'avère spécifique, il pourra être fait appel par les services utilisateurs, à un autre avocat de la liste.
  - Les dossiers déjà confiés à un Conseil au jour de la présente délibération pourront, selon l'opportunité et le stade d'avancement de la procédure, être transférés ou non aux Avocats ci-désignés
  - La liste pourra être modifiée par délibération du Bureau du Conseil d'Administration.

### **Le rapport n° 7 est adopté à l'unanimité.**

Considérant les termes du rapport n° 7 ci-annexé

Considérant que la loi dite ASAP n° 2020-1525 du 7 déc. 2020 a aligné les règles françaises avec le droit européen et la jurisprudence de la Cour de Justice de l'Union Européenne qui affirme dans une décision du 6 juin 2019 qu'en matière de représentation devant les juridictions, la relation entre un acheteur public et son avocat nécessite un fort lien personnel

(intuitu personae) et une confidentialité la plus stricte est difficilement compatible avec les obligations de mise en concurrence et publicité afférant aux marchés publics.

### **Le Conseil d'Administration,**

Vu l'article L.421-16 7 du CCH

Vu l'article L2512-5 du CCP

Après en avoir délibéré,

### **A l'unanimité des Présents et des Représentés**

- **DECIDE** d'arrêter la liste des avocats suivants pouvant être missionnés dans le cadre des services juridiques, définis par les dispositions de l'article L2512-5 8° d et e, en droit privé (hors locatif et social) et droit public :

Droit privé, hors contentieux social et locatif	Maître Guillaume BORDET Maître Marie-Ange MATTEI
Droit public, hors contentieux social et locatif	Maître François DEFENDINI Maître Sandra BLANCHARD

- **AUTORISE** la fixation des honoraires telles que définis dans le rapport ci-joint.
- **DIT que :**
  - La désignation nominative d'un avocat figurant au sein de tableau en annexe vaudra également pour le cabinet auquel sein duquel il serait associé
  - Des conventions cadres d'honoraires devront être régularisées avec chacun et les forfaits ou taux horaires seront conformes à ceux précisés en annexe du rapport. De plus, les barèmes de prises en charge prévus dans le cadre de notre police d'assurance « Responsabilité civile » devront être acceptés pour les dossiers y afférents.
  - Les dossiers seront confiés aux avocats retenus pour la représentation en droit privé et droit public par les services utilisateurs concernés de l'Office en fonction des compétences de chacun et sur la base d'un devis portant sur un volume horaire estimatif si la procédure concernée n'est pas forfaitisée.
  - En cas de défaillance, d'impossibilité à intervenir de l'un des avocats (par exemple du fait d'un conflit d'intérêt) ou en fonction des intérêts de l'Office si le contentieux s'avère spécifique, il pourra être fait appel par les services utilisateurs, à un autre avocat que ceux compris dans la liste.
  - Dans les cas qui précèdent, s'il est fait appel à un Conseil autre que ceux figurant dans la liste il ne sera pas impérativement signé de convention d'honoraires mais leur montant devra être compatible avec le principe de bonne gestion des deniers.
  - Les dossiers déjà confiés à un Conseil au jour de la présente délibération pourront, selon l'opportunité et le stade d'avancement de la procédure, être transférés ou non aux Avocats ci-désignés
  - La liste pourra être modifiée par délibération du Bureau du Conseil d'Administration.

## **RAPPORT N° 8 – ADMISSION EN NON-VALEURS.**

**Mme LA PRÉSIDENTE.** – Le rapport numéro 8 concerne les dettes locatives que nous ne pourrions pas recouvrer parce qu'il s'est écoulé trop de temps. Il vise à autoriser leurs admissions en perte de créances dans le bilan de l'Office.

Monsieur ERVOES, pouvez -vous nous donner des explications. Merci.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL.** - Merci Madame la Présidente. C'est un rapport classique. Nous avons un traitement des dettes des locataires et il y a ensuite une analyse qui est faite. Il faut matérialiser les dettes que nous considérons comme devenues irrécouvrables après un certain temps et après un certain nombre d'actions réalisées. Concrètement, elles ont d'abord été provisionnées puis il faut ensuite matérialiser la perte elle-même définitive.

Malgré le fait qu'une perte soit définitive, il faut savoir que nous avons quand même toujours une action pour recouvrer. On recouvre une partie, environ plusieurs dizaines de milliers d'euros par an, sur des pertes que nous avons passées en non-valeur. C'est le schéma classique. On ne rentre pas dans le détail, mais vous avez l'ensemble des éléments dans le dossier.

**Mme LA PRÉSIDENTE.** - S'il n'y a pas de questions, nous passons aux votes. Qui est pour ? Qui est contre ? Qui s'abstient ? Pas de remarque. Le rapport est adopté.

### **Le rapport n° 8 est adopté à l'unanimité.**

Considérant que dans l'optique tout à la fois de rationaliser la gestion de ses dossiers concernant des locataires dont le bail se trouve résilié, et d'améliorer ses ratios en matière d'impayés, 13 Habitat procède chaque année à des admissions en pertes de créances devenues irrécouvrables.

Considérant les termes du rapport n° 8, ci-annexé

#### **Le Conseil d'Administration,**

Après en avoir délibéré

#### **A l'unanimité des Présents et Représentés**

- **AUTORISE** l'admission en perte de créances se rapportant aux comptes :
  - D'anciens locataires, dont le bail s'est trouvé résilié soit de manière classique, avec une restitution volontaire des lieux, soit judiciairement, au terme de la procédure contentieuse systématiquement engagée en cas d'impayé de loyer, troubles de voisinage ou grave défaut d'hygiène, laquelle procédure comporte les phases essentielles suivantes : commandement de payer, assignation, jugement, commandement de quitter les lieux, demande et octroi du concours de la force publique,
- Où
- D'anciens squatters (entrés dans le logement par effraction) ou indus occupants (qui y sont entrés ou s'y sont maintenus indûment) n'ayant jamais bénéficié de droit au bail.

- **AUTORISE** l'admission en pertes des créances de loyers, charges locatives, frais de procédure et indemnités de remise en état des logements résumés en montant total et par exercice dans le tableau annexé.
- **AUTORISE** l'admission en pertes de créances locatives devenues irrécouvrables portant sur 598 dossiers représentant un total de 1 888 865,32 €.

**RAPPORT N° 9 – REGLEMENT DEFINITIF DU LITIGE AVEC LE CROUS (ARC DE MEYRAN – 448 01 001 ET 488 01 002) PAR TRANSACTION - ABANDON PARTIEL DE CREANCE AU PROFIT DU CROUS SUR LE GROUPE REFERENCE 488 01 001.**

**Mme LA PRÉSIDENTE.** – Par ce rapport n° 9, il est demandé aux membres du Conseil de donner notre accord au règlement définitif du litige entre 13 Habitat et le CROUS dans le cadre de notre résidence à l'Arc de Meyran, situé à Aix-en-Provence. Ce litige est né d'un dégât des eaux et a entraîné une dette significative pour le CROUS. Elle s'élève à environ 300 000 euros. Il a été convenu d'une conclusion de ce litige à l'amiable et de l'effacement de 70 000 euros de cette dette locative correspondants à la moitié de la somme de loyer que nous réclamions pour le logement pourtant sinistré.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL.** - Merci Madame la Présidente. Effectivement, nous avons eu un sinistre qui a entraîné, d'après le CROUS, une perte de jouissance totale. Nous avons donc discuté sur cette perte de jouissance. La dette globale était de 340 000 euros et nous abandonnons 20 % de la dette. Cela va permettre d'avoir un paiement du CROUS dans un délai de 30 jours de 267 000 euros. On récupère 267 000 euros sur 340 000 euros parce qu'il y a une perte de jouissance avérée. Ils n'ont pas pu, avec ce dégât, mettre les locataires en place. Ils ont une perte.

Aujourd'hui, nous sommes arrivés à cet accord qui, pour moi, est un accord équilibré qui permet de faire entrer près de 300 000 euros et de sortir d'un litige qui est né, comme vous avez pu le voir dans le rapport, il y a de très nombreuses années.

**Mme LA PRÉSIDENTE.** - Avez-vous des questions ? (*Aucune question.*) Qui est pour ? Qui est contre ? Qui s'abstient ? Pas de remarques. Le rapport est adopté.

**Le rapport n° 9 est adopté à l'unanimité.**

Considérant les termes du rapport n° 9 ci-annexé

**Le Conseil d'Administration,**

Vu l'article R.421-16 9°

Après en avoir délibéré

## **A l'unanimité des Présents et Représentés**

- **AUTORISE** le Directeur Général de l'Office à procéder à une transaction avec le CROUS selon les termes visés au présent rapport et signer tout protocole nécessaire à la constater,
- **AUTORISE** l'abandon partiel de la créance du CROUS envers 13 HABITAT, à hauteur de 73 819,83 € pour la location du groupe ARC de MEYRAN, sous la référence 488.01.002.

### **RAPPORT N° 10 – P.R.E.T. (PROGRAMME DE REHABILITATION ENERGETIQUE ET TECHNIQUE) DE LA RESIDENCE LA COUREN (161) A SEPTEMES-LES-VALLONS (13240)**

### **RAPPORT N° 11 – P.R.E.T (PROGRAMME DE REHABILITATION ENERGETIQUE ET TECHNIQUE) DE LA RESIDENCE « PASQUET A » (N°60) ET DE CONSTRUCTION NEUVE D'ENVIRON 12 LOGEMENTS A BERRE L'ETANG**

**Mme LA PRÉSIDENTE.** – Nous poursuivons avec les rapports 10 et 11 qui s'inscrivent dans la mise en œuvre de notre Plan Stratégique du Patrimoine. Plusieurs programmes de réhabilitation énergétique et technique ont été votés lors de notre Bureau du mois de septembre, nous vous demandons aujourd'hui de valider les deux autres qui restent.

Le rapport numéro 10 pour lancer celle de la résidence « La Couren » à Septèmes-les-Vallons que j'ai visitée au mois de juin. J'ai rencontré Monsieur le Maire qui était très content de nous recevoir. Il nous a dit qu'il y avait des années qu'il n'avait pas vu un président de 13 Habitat se déplacer. Il a vraiment été très content. C'est un homme très sympathique qui travaille pour le bien de son territoire. Ce programme concernera 40 logements pour un coût de 2 300 000 euros.

Le rapport numéro 11 concerne la résidence « Pasquet A » avec 147 logements que nous rénovons pour un coût total de 10.500.000 Euros. Ce programme sera doublé d'une opération de construction de 12 logements sociaux pour un prix estimé environ à 2 millions d'euros. Le Directeur de la Maitrise d'Ouvrage va vous en dire un peu plus.

**M. Frédéric MIGNON.** - Ce sont deux réhabilitations qui s'inscrivent dans la continuité du Plan Stratégique de Patrimoine.

Pour Septèmes-les-Vallons à la résidence « La Couren », il n'y a pas de surprise particulière. Nous restons sur ce qui a été dit dans le PSP. C'est de la réhabilitation thermique standard. Nous allons aussi toucher les ventilations. On va essayer d'améliorer au maximum la résidence en changeant ou en rénovant la canalisation des eaux usées. Ce sont les problèmes que nous essayons de régler quand nous faisons ces réhabilitations.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL.** - Sur ce projet, nous sommes à plus de 50 000 euros au logement. Il y a 40 logements pour une somme de 2,3 millions d'euros. C'est ce qu'on a présenté au PSP. C'est l'enveloppe classique qui peut évidemment un peu bouger, mais on est vraiment dans une réhabilitation thermique conséquente qui aura un impact positif pour les locataires à terme au niveau des charges.

**M. Frédéric MIGNON.** - C'est une étiquette E.

Je passe donc à Berre-l'Étang qui est une résidence de 1933, un peu en souffrance, parce qu'il y a un bâtiment aujourd'hui qui est fermé pour un problème structurel et un deuxième bâtiment commence à présenter également quelques problèmes structurels. C'est une étiquette F. Cela fait partie des urgences du PSP de faire de la réhabilitation thermique, mais nous allons faire en même temps une réhabilitation structurelle des bâtiments anciens qui sont aujourd'hui fermés. En même temps, nous avons sur ce terrain du foncier qui pourrait être développé pour faire de la construction neuve.

Sur les « Pasquet A », nous allons faire de réhabilitation thermique et structurelle pour améliorer autant que possible l'intérieur des logements essentiellement sur les pièces humides parce qu'il y a des personnes qui ont déjà refait leurs salles de bain. Il y en a qui n'ont rien fait, donc c'est un peu comme en 1933. Ce n'est pas obligatoirement très confortable. Nous allons intervenir sur les logements qui sont en souffrance.

Vous remarquerez par rapport à « La Couren » que l'on vous a présenté un plan de financement avec 70 % de fonds propres qui vont être injectés parce que ce sont des loyers qui sont bas. Sur « La Couren », par exemple, sur quinze ans, on atteint le seuil de rentabilité, il faudrait qu'on investisse 70 % en fonds propres.

Aujourd'hui, avec Emmanuelle BRETONNET, nous allons certainement travailler pour présenter les choses différemment. 70 % de fonds propres, cela reste un peu compliqué. On vous le présente quand même aujourd'hui en l'état pour pouvoir lancer la maîtrise d'œuvre Architecte, pour lancer l'appel d'offres. On vous représentera prochainement une nouvelle délibération avec un plan financement légèrement différent.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL.** - Aujourd'hui, vu le volume investi dans les réhabilitations et le modèle historique qui consiste à amortir la réhabilitation sur quinze ans avec les loyers en place, on voit bien que le modèle ne fonctionne plus et que l'on ne peut pas équilibrer une opération. Cela génère 70 % de fonds propres. Nous allons travailler sur un modèle qui va équilibrer les opérations sur un temps plus long.

Ensuite, on aura aussi une vision sur les opérations du retour sur investissement autour notamment des dégrèvements et des CEE. Nous allons avoir une présentation un peu différente des rapports demain qui permettront d'avoir une vision plus exhaustive de l'impact financier global pour 13 Habitat. C'est important.

Quand on fait un volume de travaux aussi importants en réhabilitation et qu'on les ramène uniquement au loyer de la résidence, vous ne pouvez pas trouver d'équilibre en réalité. Vous réinvestissez plus de 50 000 euros par logement dans une résidence, vous avez à la rigueur une petite augmentation de loyer de 10/20 euros, malgré tout si vous le ramenez sur un temps trop court, il est impossible de trouver un équilibre. Il faut aujourd'hui accepter de faire ce travail sur un temps plus long. Ce n'est pas qu'un détail, c'est important.

**M. Frédéric MIGNON**. - Pour défendre un peu cette résidence, il s'agit d'une résidence de 1933. Elle a été amortie depuis très longtemps. Je ne sais pas s'il y a eu énormément de travaux réalisés entre temps, mais je pense qu'elle a capitalisé le droit d'être réhabilitée.

**Mme Anne WERMELINGER**. - Sur ces deux résidences, quel est l'objectif de la nouvelle étiquette énergétique ?

**M. Frédéric MIGNON**. - On essaie sur toutes nos résidences d'atteindre *a minima* l'étiquette B.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL**. - Je voudrais faire un point parce qu'il a parlé de désordre structurel. On a eu un sujet à Martigues. Ce n'était pas vraiment un désordre structurel. C'était lié au RGA qui est un retrait et gonflement argileux. Beaucoup de maisons privées sont aussi impactées. On l'a vu récemment dans la presse, il peut y avoir aussi des bâtiments plus importants. Ces désordres de structures apparus sont importants et complexes. Ils génèrent des relogements.

La Présidente a lancé l'idée de faire un audit généralisé de cette problématique. D'abord, on va cibler les résidences sur lesquelles nous avons, *a priori*, des difficultés. Il faut quand même savoir - je tiens à le dire au Conseil d'Administration – qu'il y a eu des rapports qui ont été faits en leur temps. Certains datent de 2015 sur des problématiques qui n'ont pas été traitées du tout. Dans l'intervalle, le problème s'est dégradé. C'est grave. On parle de structures parfois. C'est très grave. On ne peut pas rattraper ces dysfonctionnements avec les marchés publics sur un temps extrêmement court. Ce n'est pas possible. Nous allons nous y atteler par ordre de priorité de connaissance et on va ajouter un complément d'audit structurel systématiquement là où on ira faire des réhabilitations. Est-ce cela Frédéric ?

**M. Frédéric MIGNON**. - Pour être plus exact, il y a deux étapes.

Une première étape consiste à faire les diagnostics des résidences qui sont identifiées comme problématiques. La deuxième demande de Madame la Présidente était de faire un diagnostic sur l'état complet du patrimoine pour que ce soit un état structurel, sanitaire, hygiène.

C'est vraiment un diagnostic sur l'état du patrimoine global. Dans ce cas, nous sommes obligés de passer un marché. C'est un peu plus long dans le temps. Nous allons le faire pour avoir un état du patrimoine le plus rapidement possible pour savoir ce qu'il y a à faire et où il faut le faire en essayant de ne rien oublier.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL**. - Nous avons eu ce sujet avec Madame de la DDTM également. Il existe une plateforme qui s'appelle « Histologe. » C'est une plateforme déclarative dans laquelle n'importe quel locataire peut dire : « Mon logement est insalubre » et donner des éléments. Nous nous organisons ensuite pour aller voir ce qu'il se passe. Nous sommes le bailleur qui a le plus de signalements a priori. C'est en lien en partie de la vétusté du patrimoine. Il y a un tri à faire sur ces signalements puisqu'ils ne mènent pas tous à des travaux ou à quelque chose de technique.

Sur le socle restant, aujourd'hui, il y a une volonté de tous les élus et notamment la ville de Marseille, d'être beaucoup plus incisif sur ce sujet. Je ne fais pas de politique. On va créer une *task force*. On a une équipe complémentaire avec une référente pour aller parler de ce point avec la DDTM qui est un soutien pour nous. Quand nous avons un problème sur une cité type Néréides où il y a beaucoup d'infiltrations, nous n'avons pas qu'un seul signalement. Par exemple, on peut avoir un, deux, trois, cinq ou dix signalements. Nous avons du retard patrimonial et il se voit aussi maintenant à l'aune de ces signalements sur lesquels on travaille. On ne peut pas avoir des arrêtés d'insalubrité partielle tous les jours. Nous en avons un ou deux pour des raisons, disons, un peu compliquées. Ce ne sont pas des raisons de fond, mais des raisons conjoncturelles. Il faut que l'on essaie de traiter ces dysfonctionnements-là de façon ponctuelle, mais ce n'est pas la meilleure réponse. La meilleure réponse est dans la réhabilitation, mais on les traite quand même aussi ponctuellement. On n'a pas le choix. C'est un peu l'état du patrimoine qui le veut aujourd'hui.

**Mme Fatima ABDELJELIL**. - Au niveau de la réhabilitation, il y a une grande demande concernant des salles de bains pour les personnes âgées.

**M. Frédéric MIGNON**. - Lors des réhabilitations, on étudiera la possibilité de créer des douches PMR dans les logements. Si on commence à toucher la salle de bain, on essaiera de se mettre aux normes actuelles.

**Mme Fatima ABDELJELIL**. - J'ai rencontré des personnes âgées auxquelles il a été demandé de faire une demande de dossiers MDPH.

**M. Frédéric MIGNON**. - Lors des réhabilitations ou PRET, il n'y aura pas besoin spécialement de dossiers MDPH. En revanche, toutes les personnes qui veulent avoir une salle de bain avant que la réhabilitation arrive sur la résidence, il y en aura un dossier à faire.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL**. - Au global, nous allons essayer de faire jusqu'à 200 salles de bain. Il y avait une embolie sur les 200 salles de bains, en dehors des réhabilitations. On a une difficulté opérationnelle. Le marché est tombé. On était avec des gens qui n'arrivaient pas à suivre le rythme et une grosse embolie a été créée. Il y a un nouveau marché qui est en train de sortir et l'on va améliorer le process avec un suivi technique.

Sur les PRET, on l'a dit, on étudiera au cas par cas comment rentrer dans les logements en fonction de l'état des cités. La porte d'entrée première dans les logements reste cette pièce à vivre parce que nous avons une population de plus en plus âgée. La Présidente nous pousse énormément à favoriser le maintien le plus possible des personnes à leur domicile qui est l'écosystème qu'elles connaissent.

**M. Jordan MANGANI**. - Je voudrais apporter une précision. Sur le dossier, les salles de bains PMR sont financées par le Département.

**Mme LA PRÉSIDENTE**. - Elles sont financées par le Département pour des personnes handicapées. Vous avez bien fait de le préciser. Nous demandons une aide au Département pour les salles de bain PMR quand la personne a un handicap. Dans ce cas, le Département nous vient en aide.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL**. - Ce n'est pas un problème financier puisqu'on a des aides de la CARSAT, du CD13. C'est un problème opérationnel sur les salles de bain aujourd'hui. Nous rencontrons des difficultés d'exécution internes. Nous avons le souhait de remonter le niveau avec le nouveau marché, notamment.

**M. Jean-Paul GUILBERT**. - Je voudrais poser une question à Monsieur MIGNON au sujet lors de la production de chauffage. Quel sera le système de chauffage ? Chauffage électrique ou chauffage individuel de chaudière.

**M. Frédéric MIGNON**. - Sur quelle cité ?

**M. Jean-Paul GUILBERT.** - La cité Pasquet.

**M. Frédéric MIGNON.** - Aujourd'hui, c'est très disparate. Il y a de l'électrique et des pompes à chaleur. Les personnes ont mis ce qui leur semblait le plus intéressant pour eux. Aujourd'hui, je ne peux pas vous donner de réponse parce que ce sera fait en concertation avec les locataires en fonction de ce qui existe déjà et de ce qu'ils souhaitent.

Aujourd'hui, passer sur un système collectif semble compliqué parce que tout le monde a installé des systèmes à leurs frais ou pas. On va respecter finalement les souhaits des locataires. C'est un travail qui va être fait avec l'architecte et avec les bureaux d'étude qui seront sur place.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL.** - Il y a le souhait et une volonté de performance derrière.

**M. Frédéric MIGNON.** - Le souhait est d'atteindre l'étiquette B pour tout le monde.

**M. Jean-Paul GUILBERT.** - Sur les systèmes de ventilation, je vois que vous allez avoir une réflexion. Est-ce que ce sera une ventilation mécanique ?

**M. Frédéric MIGNON.** - Aujourd'hui, il y a beaucoup de personnes qui ont mis des ventilations individuelles. En revanche, nous en parlerons en collectif pour que tout le monde ait une ventilation à la norme.

**Mme Anne WERMELINGER.** - Au niveau des financements, le FNAP a également dégagé une enveloppe spécifique sur le sujet des restructurations lourdes avec des aides supplémentaires. Dans les comptes de financement qui sont dans les délibérations, je vois que les subventions État sont à zéro. Je vous invite à vous rapprocher de ce qui existe aujourd'hui. Je crois que c'est de l'ordre de 4 000 euros à 8000 euros par logement selon ce qui est fait. Cela concerne les résidences classées F ou G qui passeraient au minimum à une étiquette C. *A priori*, la deuxième entrerait dans les clous.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL.** - Très bien. Merci beaucoup.

**Mme LA PRÉSIDENTE.** - Merci pour cette information. Vous avez une question, Monsieur ALLÈGRE.

**M. Bernard ALLÈGRE.** - Je pense que la question sur le chauffage est importante. Ce sujet mérite peut-être qu'une réflexion soit faite un jour au Conseil. D'une part, sur les constructions neuves, pour savoir quel est notre objectif par rapport au chauffage. D'autre part, pour les rénovations en lien avec la question de tout à l'heure. Ce serait peut-être pas mal qu'une étude soit faite de manière à avoir un axe visible sur ce point qui est quand même significatif.

**Mme LA PRÉSIDENTE.** - Vous avez raison. Nous l'allons l'étudier.

Je veux revenir sur Martigues. J'ai été bouleversée par ce qu'il s'est passé. D'abord, on a dit : « C'est 13 Habitat, ça ne va pas. » Non, ce n'était pas 13 Habitat ! Il y a eu un problème parce que le sol a bougé et les logements se sont fissurés. Le maire de Martigues a tout de suite fermé le bâtiment. Mes services de 13 Habitat se sont rendus sur place. Mes services ont été maltraités. J'ai eu le maire. On a fait tout ce qu'il fallait.

Au niveau du relogement, on a relogé les locataires à l'hôtel, on paye aussi les repas. Une personne était décédée depuis quelque temps déjà et personne n'en a parlé. La mère est venue sur place en demandant si son fils était là. Elle a appris la mort de son fils.

Je pense que 13 Habitat n'a pas à rougir de son travail. 13 Habitat aujourd'hui est très engagé. On travaille, on essaie de faire ce que l'on peut. C'est très compliqué de récupérer un OPH qui a été vraiment délaissé, comme le disait très justement mon Directeur pour la résidence précédente qui date de 1930. Il n'y a pas beaucoup de choses qui ont été faites.

Aujourd'hui, j'ai envie de changer. J'ai envie que les gens soient heureux dans leur appartement. Ce n'est pas pour rien si on lance le plan PSP, nous voulons qu'il y ait une continuité. On continue à construire, à aménager et à rendre, quelque part, les gens heureux.

Après, vous parliez de chauffage. Je rencontre des gens qui me disent : « Je veux payer mon chauffage, je veux un chauffage chez moi. » L'autre dit : « Je veux un chauffage individuel. » À un moment donné, il faut se mettre d'accord avec le collectif des habitants et ce sera aux habitants de proposer. Ce sont les habitants qui nous. 13 Habitat est là pour accompagner ses locataires.

Ce n'est pas facile. Ce que nous avons vécu ces derniers temps a été très difficile. Je suis allée sur place et j'ai été agressée. Tout le monde le sait. Heureusement qu'il y a quelques maires de communes qui m'ont soutenue. Les autres, rien du tout.

J'ai reçu ici le Collectif de Notre Dame des Marins et les choses ont été un peu plus calmes. On a trouvé des solutions. Il nous reste quelques logements encore à trouver.

Nous avons fait des réunions avec le Préfet de Région, le Préfet de l'égalité des chances et avec tous les bailleurs sociaux. Il n'y a qu'un bailleur social qui a répondu : la SEMIVIM, mais c'est normal puisqu'elle est implantée sur la commune.

En fait, nous n'avons pas été aidés, nous n'avons pas été assez accompagnés par les autres d'ailleurs. C'est dommage. Si je vois qu'un bailleur est en difficulté et qu'il a besoin de moi, je sais que j'irai les aider. Cela a été compliqué pour moi, j'ai été perturbée. C'était nouveau pour moi et je ne méritais pas ces insultes. Comme on n'avait pas à insulter mon personnel ou à taper sur la tête de ma directrice du logement. On a vécu des choses pas possibles. Maintenant, les choses se sont arrangées avec le Maire de la commune, cela se passe bien. On va détruire ce bâtiment. On va voir s'il est d'accord pour nous proposer les terrains pour que l'on puisse construire et on pourra reloger. À un moment donné, c'est du donnant donnant.

Je vous le dis très sincèrement 13 Habitat a besoin de récupérer de l'argent. On a failli passer sous tutelle. Vous avez des gens ici qui veulent commander en disant à nos employés : « Il ne faut pas faire tant d'heures, il ne faut pas faire ci, il ne faut pas faire ça. » Des personnes sont contre eux et elles sont venues me voir : « Madame la Présidente, on a envie de travailler. On n'a pas envie d'écouter quelques syndicats qui rêvent de faire la loi. » On ne fait pas la loi avec moi.

**M. Faouzi JACQUOT**. - Puis-je intervenir s'il vous plait ? Vous nommez des syndicats, donc j'aimerais bien savoir lesquels pour commencer. Ensuite, l'effet de dilatation et de contraction des terrains calcaires n'est pas un épiphénomène. C'est un truc qui est généralisé et qui se passe partout.

Sur de grands ensembles comme des bâtiments de type HLM, je suis sidérée que l'on n'ait pas anticipé ce problème et que l'on n'ait pas étudié les sols pour vérifier ces phénomènes. Je félicite le fait qu'il y a une étude généralisée. Vous êtes partis des revendications de la CGT 13. On veut bien comprendre qu'il y a des soucis entre les différents acteurs, notamment les maires, mais il y a quand même des obligations de sécurité qu'il faut tenir. Je suis sur le cul que les syndicats auraient dit aux travailleurs de ne pas travailler.

**Mme LA PRÉSIDENTE**. - Oui, Monsieur.

**M. Faouzi JACQUOT**. - Lesquels ?

**Mme LA PRÉSIDENTE**. - Je ne vais pas vous donner de précisions.

**M. Faouzi JACQUOT**. - Si, j'en ai besoin.

**Mme LA PRÉSIDENTE**. - Non, vous n'êtes pas juge, Monsieur. Je vous ai écouté. Je vais vous répondre. Il y a des syndicats ici qui font des choses qu'il ne faut pas. J'irai contre eux et je ne lâcherai pas. Je ne supporte pas qu'on bouscule le personnel qui veut travailler. Je vous le dis et je vous le répète. Quand vous parlez des bâtiments, je vous dis qu'ils datent de 1930 et que rien n'a été fait. Depuis un an, 13 Habitat travaille.

**M. Marc KATRAMADOS**. - Je veux revenir sur le phénomène de Martigues. Vous avez dit que le personnel était très engagé et qu'ils ont travaillé jusqu'à minuit. Il faut aussi souligner qu'il y a eu un élan de solidarité exceptionnel de l'ensemble des agents. Il ne s'agit pas uniquement des agents concernés sur Martigues. Des agents de Marseille sont allés travailler sur leurs heures le samedi et le dimanche sur la résidence pour aider les gens à déménager et sans rien attendre en retour. Je pense qu'un mot de votre part à l'ensemble des agents de 13 Habitat serait le bienvenu.

**Mme LA PRÉSIDENTE**. - C'est ce que j'ai fait. J'ai remercié et félicité tout le monde. D'ailleurs, je remettrai la médaille à quelques-uns de chez nous, dont Monsieur MIGNON qui a fait des choses qu'il ne fallait pas. Je l'ai d'ailleurs grondé. On va un peu rigoler pour détendre l'atmosphère. Il est rentré dans l'immeuble alors qu'il ne fallait pas et il a sorti les animaux qu'il y avait à l'intérieur. Nous avons eu des gens courageux avec nous et heureusement.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL**. - Nous ne ferons pas seulement un petit mot. J'ai compris le message.

**M. Lionel DE CALA**. - Madame la Présidente, je me suis requis à plusieurs reprises de la situation, même si la ville de Martigues est relativement loin de celle d'Allauch. Je soulignais la gestion de cette crise parce qu'il n'y a rien de plus terrible que d'avoir à déloger des gens dans ces circonstances. Grâce à l'engagement du personnel, je pense que l'on sera unanime autour de cette table pour reconnaître la manière dont la situation a été gérée.

Forcément, les habitants l'ont mal vécue. On peut le comprendre parce qu'ils se sont retrouvés dans une situation de détresse absolue en quittant leur logement d'une minute à l'autre.

C'est facile de donner des leçons après coup en disant qu'il fallait anticiper. En attendant, je pense que l'on peut saluer la réactivité de notre Office parce que ce n'était pas évident dans ces circonstances. Malgré toutes les difficultés rencontrées, je trouve que les choses se sont globalement bien passées avec une prise en charge humaine dans chacune des résidences concernées. Bravo à toutes les équipes !

**Mme LA PRÉSIDENTE.** - Merci Monsieur DE CALA. Nous allons aussi remercier le Département. Nous remercions la Présidente Martine VASSAL qui a voté une enveloppe de 100 000 euros pour aider les habitants. Quand on leur a donné des appartements, il fallait les remeubler. Le Département a encore donné des subventions.

**M. Frédéric MIGNON.** - Je voudrais répondre au problème structurel. Nous n'avons pas pu le détecter parce qu'on n'est pas sous terre. En même temps, sur la structure du bâtiment, la partie qui est tombée était fondée à 50 centimètres au-dessus du niveau du sol. Chose qui n'est absolument pas détectable si on ne fait pas des fouilles. La solution serait de faire des fouilles sur toutes les fondations de notre patrimoine de 35 000 logements sur 500 cités. On va faire peur aux gens si on commence à creuser autour de toutes les fondations de tout notre patrimoine. Il est un peu compliqué de faire des sondages partout, sachant que la petite partie qui s'est affaissée est la seule qui est à 50 centimètres de profondeur. Il aurait fallu que l'on fasse des sondages sur l'ensemble de tous les bâtiments. Ce serait titanesque de faire des diagnostics ainsi. Je confirme que ce n'était pas détectable. On ne pouvait pas le prévoir si facilement.

**Mme LA PRÉSIDENTE.** - Merci Monsieur MIGNON. Avez-vous d'autres questions ? (*Aucune question.*)

Pour le rapport numéro 10. Qui est pour ? Qui est contre ? Qui s'abstient ? Pas de remarques. Le rapport est adopté.

Pour le rapport numéro 11. Qui est pour ? Qui est contre ? Qui s'abstient ? Pas de remarques. Le rapport est adopté.

**Les rapports n° 10 et 11 sont adoptés à l'unanimité.**

Considérant les termes du rapport n° 10 ci annexé

**Le Conseil d'Administration,**

Vu l'article R421-16 du CCH,

Vu l'article L421-1 du CCH,

Après en avoir délibéré,

**A l'unanimité des Présents et Représentés**

- **APPROUVE** le principe de cette opération de réhabilitation,
- **AUTORISE** le lancement du processus de désignation de la maîtrise d'œuvre et la signature du marché correspondant,
- **AUTORISE** la signature de tous les contrats, marchés et commandes nécessaires à l'exécution de cette opération.

Considérant les termes du rapport n° 11, ci-annexé

**Le Conseil d'Administration,**

Vu l'article R421-16 du CCH,

Vu l'article L421-1 du CCH,

Après en avoir délibéré,

**A l'unanimité des Présents et Représentés**

- **APPROUVE** le principe de cette opération de réhabilitation,
- **AUTORISE** le lancement du processus de désignation de la maîtrise d'œuvre et la signature du marché correspondant ainsi que la mise en place d'un budget pour les études préliminaires,
- **AUTORISE** la signature de tous les contrats, marchés et commandes nécessaires à l'exécution de cette opération
- **AUTORISE** le directeur général ou toute personne ayant délégation de signature, à signer les actes juridiques et financiers afférant à l'opération de réhabilitation/construction,
- **AUTORISE** le Directeur Général à mobiliser les financements correspondants,
- **ALLOUE** une dotation de crédits en section d'investissement couvrant l'intégralité du prix de revient, soit environ 1 960 917 € HT, auquel il conviendra de rajouter les TVA aux taux en vigueur,
- **AUTORISE** le Directeur Général à ester en justice dans le cadre d'une procédure en référé préventif avant construction sur ce terrain.

**RAPPORT N°12 – V.E.F.A. URBAT – 15 LOGEMENTS LOCATIFS INTERMEDIARIES, « HORIZON ROCHER », 51 AVENUE JEAN MOULIN 13127 VITROLLES**

**RAPPORT N° 13 – V.E.F.A. URBAT – 9 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX, IMPASSE DU MITAN 13570 BARBENTANE**

**RAPPORT N° 14 – OPERATION DE 43 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DENOMMEE « ILOTS THEATRE ET BARBERIN » A TARASCON (13150)**

**Mme LA PRÉSIDENTE**. – Nous passons aux rapports 12, 13 et 14. Comme vous le savez, 13 Habitat travaille à la construction de logements neufs pour développer l'offre locative et sociale sur notre territoire. Trois prochains rapports vous sont présentés.

- Le rapport numéro 12 pour autoriser l'achat des VEFA de 15 logements locatifs intermédiaires à Vitrolles de la société URBAT.
- Le rapport numéro 13 a été retiré de l'ordre du jour de cette séance.
- Le rapport numéro 14 pour les opérations de rénovation en construction à Tarascon pour créer 43 logements sociaux dans les immeubles anciens du centre-ville.

Pour une explication plus technique, je vais laisser la parole à Monsieur le Directeur.

**M. Frédéric MIGNON.** – Cela fait partie du plan stratégique du patrimoine de développer la construction neuve et de développer l'offre nouvelle.

Nous avons une opportunité due au contexte économique de racheter tout un tas de produits que les promoteurs n'arrivent pas à vendre. Ce sont des produits qui sont réduits. Quinze logements sur Vitrolles. Cela nous permet de diversifier notre offre et de potentiellement nous positionner pour les revendre dans un futur proche ou lointain.

Ce n'est pas mon service qui le déterminera, mais ce sont des produits qui seront assez facilement vendables. Cela fait une mixité de produit qui est très intéressante pour 13 Habitat.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL.** - C'est actuellement poussé par l'État. Nous pourrions passer jusqu'à 20 % du patrimoine global d'un Office en logement locatif intermédiaire. Je vous rappelle que nous avons besoin de recettes et que les promoteurs nous vendent des logements plutôt en LLI parce qu'ils étaient destinés à l'accession privée. C'est le prix le plus proche qui leur permet de conserver une forme d'équilibre. On ne peut pas rentrer sur une opération sociale d'emblée sur un montage qu'ils avaient réalisé sur un prix d'équilibre supérieur.

**Mme LA PRÉSIDENTE.** - Avez-vous des questions ? Madame CORSO.

**M. Martine CORSO.** - Je me satisfais du travail que vous faites sur ce développement, sur cette évolution au niveau des logements. Vous avez dit vous-mêmes que 13 Habitat avait besoin d'argent. Je suis surprise que 13 Habitat ne sollicite pas Action Logement dans l'investissement alors que l'on a des réservations pour les salariés des entreprises quand on investit avec vous. Je suis surprise que vous ne nous appeliez pas pour travailler avec vous. Je me pose la question.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL.** - Nous avons déjà eu cette discussion du logement locatif social. Sur le neuf, nous avons une structuration de financement qui donne la majorité des réservations au département au titre de la garantie d'emprunt et de la subvention. Ils ont déjà 55 % des réservations.

Ensuite, il y a les 30 % de l'État. Nous sommes donc à 85 % de réservations. La quasi-totalité est réservée. Les contreparties demandées par Action Logement sur ce genre d'opération ne correspondent pas à la capacité pour entrer le volume, malgré l'aide financière qui va derrière.

**M. Martine CORSO.** - Je vous interromps. Vous me dites que la contrepartie d'action logement ne correspond pas. À quoi ne correspond-elle pas ?

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL.** - Le volume restant ne permet pas de contracter avec le volume attendu en prêt de réservation sur les 15 % restants. Sur une opération de 8 ou 10 logements, il reste un logement. Cela ne permet pas d'avoir un effet démultiplicateur souhaité.

D'ailleurs, on a des ANRU avec énormément de gens à reloger et on a les fameuses mutations. En plus, on veut satisfaire les maires en priorité lorsqu'il s'agit du logement neuf pour qu'ils puissent avoir la main sur leurs réservations. J'ai cru comprendre que le Sénat avait voté quelque chose dans ce sens. Nous allons attendre que l'information redescende pour remettre le maire au cœur de l'attribution.

Aujourd'hui, si vous avez une ville qui garantit et qui prend 20 % et que vous n'avez pas le Département qui donne une subvention complémentaire, vous avez donc *de facto* 50 % de réservations libres. Là, vous pouvez travailler avec un coût logement différemment. Nous avons un financeur qui récupère une grosse partie des réservations, ce qui nous laisse un peu secs sur le fait d'aller voir les autres.

**M. Martine CORSO.** - D'autant plus qu'avec Tarascon, nous travaillons en étroite collaboration avec le maire pour action cœur de ville qui est la ré attractivité des centres-villes, mais aussi pour les logements des salariés. Nous sommes terriblement surpris que 13 Habitat ne travaille pas avec Action logement. Vous m'en avez donné la raison, je vais faire le porte-parole au niveau d'Action Logement.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL.** - J'ai parlé à votre Directeur local. Je lui ai précisé que la dynamique autour des réservations pouvait être perçue différemment si on peut avoir un dialogue sur les candidats qui sont issus de réservataires, comme on a un dialogue avec les maires, comme on a un dialogue avec le Département, comme on a un dialogue même avec la Préfecture. Il m'a dit « non. »

**M. Martine CORSO.** - Nous avons eu une conversation. Les candidats ne peuvent être que des salariés des entreprises puisqu'Action Logement concerne la collecte des entreprises.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL.** - Ce sont des gens solvables. Je n'ai aucun sujet sur la provenance des candidats ni qu'ils soient salariés. Je vous dis simplement qu'il est aussi important d'être capable d'avoir le travail de peuplement nécessaire dans la résidence avec tous les réservataires. J'ai posé la question et on m'a répondu : « Pour l'instant, on ne fait pas ainsi. » Non seulement, nous n'avons pas le volume nécessaire, mais l'approche de la réservation chez Action Logement doit être plus participative si on veut pouvoir travailler ensemble, au-delà des volumes que j'évoquais tout à l'heure.

**M. Martine CORSO.** - Il me semble qu'il serait bien que l'on puisse prendre rendez-vous pour que vous nous expliquiez exactement votre façon de voir au niveau de 13 Habitat.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL.** - Je l'ai fait avec votre Directeur.

**M. Martine CORSO.** - Nous faisons remonter sur le plan national, donc il est important que l'on connaisse votre point position.

**Mme LA PRÉSIDENTE.** - Merci Madame CORSO. Madame CHANTELOT, vous voulez prendre la parole.

**M. Catherine CHANTELOT.** - Je voulais apporter une précision par rapport à vos échanges. Avec la gestion en flux, on sait bien que le flux de la Préfecture va augmenter théoriquement puisque c'est celui qui bouge le moins. On s'adresse à des personnes qui sont généralement en précarité, qui ont un peu de mal à s'en sortir et qui sont moins mobiles.

Normalement, on va avoir, si j'ai bien compris, 30 % des logements avec des candidats issus de la Préfecture qui vont être pris sur les logements qui se font en gestion directe.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL.** - Tout à fait.

**M. Catherine CHANTELOT.** - Nous en venons à ce que vous avez énoncé. On a 55 % pour le département, 30 % pour l'État. Il reste 15 % sur lesquels on va prendre les flux qui vont être nécessaires pour le département, mais le plus souvent pour la Préfecture. Il faut bien avoir ce volant disponible. On ne peut pas le figer. C'est ce que je comprends. Cela va accentuer les choses.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL.** - Cela fait partie de la problématique que nous avons effectivement.

**Mme LA PRÉSIDENTE.** - Merci Madame CHANTELOT. Pour le rapport numéro 12. Qui est pour ? Qui est contre ? Qui s'abstient ? Pas de remarque. Le rapport est abordé.

Pour le rapport numéro 14. Qui est pour ? Qui est contre ? Qui s'abstient ? Pas de remarque. Le rapport est abordé.

**Le rapports 12 et 14 sont adoptés à l'unanimité.**

Considérant les termes du rapport n° 12, ci-annexé

Considérant les engagements pris en matière de production par la Convention d'utilité sociale de 13HABITAT

**Le Conseil d'Administration,**

Vu l'article 421-16 6° du CCH

Après en avoir délibéré,

**A l'unanimité des Présents et Représentés**

- **APPROUVE** le principe de cette opération,
- **AUTORISE** la signature du contrat de réservation assorti du versement d'un dépôt de garantie et du paiement des frais afférents au dit contrat,
- **AUTORISE** la signature de l'acte authentique d'acquisition au prix indiqué dans le présent rapport, après avis conforme de la Direction de l'Immobilier de l'Etat,
- **AUTORISE** le paiement des frais relatifs à cet acte, à la conduite d'opération et aux dépenses complémentaires nécessaires,
- **ALLOUE** une première dotation de crédits en section d'investissement d'un montant de 130 k€ HT environ, auquel il conviendra de rajouter la TVA au taux en vigueur.

**Le rapport 13 est retiré de l'ordre du jour.**

Considérant les termes du rapport n° 14, ci-annexé

**Le Conseil d'Administration,**

Vu l'article R421-16 du CCH,

Vu l'article L421-1 du CCH,

Après en avoir délibéré

**A l'unanimité des Présents et Représentés**

- **APPROUVE** le principe de cette opération neuve,
- **AUTORISE** la signature de tout avant contrat et tout acte authentique avec la Commune de Tarascon, ou toute personne pouvant s'y substituer, concernant l'acquisition de l'ensemble immobilier situé Ilots Théâtre et Barberin 13150 Tarascon, pour un montant maximum de 300 k€, augmenté éventuellement des TVA aux taux en vigueur, sous réserve de l'obtention des autorisations d'urbanisme purgées de tous recours, de l'obtention d'un financement PLAI/PLUS/PLS/PLI et après avis conforme de la Direction de l'Immobilier de l'Etat.
- **AUTORISE** que le paiement des frais relatifs à ces actes.
- **AUTORISE** le lancement du processus de désignation de la maîtrise d'œuvre et la signature du marché correspondant,
- **AUTORISE** la signature de tous les contrats, marchés et commandes nécessaires à l'exécution de cette opération.

- **ALLOUE** une dotation de crédits en section d'investissement couvrant l'intégralité du prix de revient, soit environ 7 360 000 TTC.
- **AUTORISE** le Directeur Générale à ester en justice dans le cadre d'une procédure en référé préventif avant construction sur ce terrain.

**RAPPORT N° 15 – CLOTURE DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION DE 36 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (25 PLUS ET 11 PLAI) ET DE 36 PLACES BOXEES, DENOMMEE « LES ARENIERS », IMPASSE MIREILLE A GRAVESON (13690)**

**RAPPORT N° 16 – CLOTURE DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION DE 35 LOGEMENTS COLLECTIFS LOCATIFS SOCIAUX (24 PLUS ET 11 PLAI), DENOMMEE « LA MOUSSELINE » A GIGNAC LA NERTHE. N842-LO**

**Mme LA PRÉSIDENTE.** - Avec les deux prochains rapports, je vous demande de prendre acte des bilans définitifs de deux opérations de construction.

Le rapport numéro 15 concerne la construction de la résidence « Les Areniers » à Graveson pour laquelle le coût final est inférieur au coût que nous avons prévu.

Le rapport numéro 16 concerne la construction de la résidence « La Mousseline » à Gignac la Nerthe, dont le coût final est plus important que le coût prévisionnel. Toutefois, la dépense directe de 13 Habitat diminue grâce à une aide complémentaire versée par le Conseil Départemental.

D'ailleurs, je remercie les deux élus et Conseillers Départementaux, Monsieur Lionel DE CALA et Madame BERNASCONI d'avoir voté. Je laisse la parole au Directeur pour qu'il vous donne plus de précisions.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL.** - Merci Madame la Présidente. Ce sont simplement deux clôtures d'opération dans lesquelles il est intéressant de voir le volume de fonds propres que nous avons injectés. Dans la première « Les Areniers », nous étions à 7,64 % et à 3,54 % dans la seconde finalement.

Aujourd'hui, on est plutôt à 20 % de fonds propres pour équilibrer l'opération. Si on veut pouvoir sortir des logements sociaux avec le renchérissement du foncier, les coûts de la construction, il faut minimum 20 % de fonds propres. On refait la boucle. Il faut créer ces fameux fonds propres. On voit que les anciennes opérations étaient montées un peu différemment en termes de proportions.

**Mme LA PRÉSIDENTE.** - Avez-vous des questions ? (*Aucune question.*) Qui vote pour ? Qui vote contre ? Qui s'abstient ? Pas de remarques. Le rapport est adopté.

**Les rapports 15 et 16 sont adoptés à l'unanimité.**

**Considérant les termes du rapport n° 15, ci-annexé,**

Considérant que l'opération a été livrée le 18/10/2017, que toutes les dépenses ont été payées, les recettes ont été perçues et que la mise de fonds propres définitive sur ce programme a été diminuée,

**Le Conseil d'Administration,**

Vu l'article R421-16 4° CCH

Après en avoir délibéré

**A l'unanimité des Présents et Représentés**

- **PREND ACTE** du bilan définitif de l'opération de construction de 36 logements locatifs sociaux (25 PLUS et 11 PLAI) et de 36 places boxées, dénommée "Les ARENIERS", Impasse Mireille à GRAVESON (13690), lequel s'établit comme suit :

		<b>N803-LO</b>	
	- <b>Dépenses</b>	5 225 577,10 €	
	- <b>Recettes</b>	4 826 551,66 €	
	- <b>Fonds Propres</b>	399 025,44 €	
		7,64%	

- **PREND ACTE** d'une diminution de la mise de fonds propres de 13 Habitat, portant celle-ci de 629 562,00 € à 399 025,44 €.

**Considérant les termes du rapport n° 16, ci-annexé,**

Considérant que l'opération a été livrée en mars 2020, que toutes les dépenses ont été payées, les recettes ont été perçues et que la mise de fonds propres définitives sur ce programme a été diminuée,

**Le Conseil d'Administration,**

Vu l'article R421-16 4° et CCH

Vu la délégation de compétence faite au Bureau par délibération n° CA 23-002

Après en avoir délibéré,

**A l'unanimité des Présents et Représentés**

- **PREND ACTE** du bilan définitif de l'opération de construction de 35 logements collectifs locatifs sociaux (24 PLUS et 11 PLAI), dénommée « La Mousseline » à Gignac la Nerthe, lequel s'établit comme suit :

		<b>N842-LO</b>	
	- <b>Dépenses</b>	5 596 813,80 €	
	- <b>Recettes</b>	5 398 813,61 €	
	- <b>Fonds Propres</b>	198 000,19 €	
		3,54%	

- **PREND ACTE** d'une diminution de la mise de fonds propres de 13 Habitat, portant celle-ci de 383 552,70 € à 198 000,19 €,

**RAPPORT N° 17 – ABANDON DU PROJET D'ACQUISITION EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DE 42 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX AVEC 7 PLACES DE STATIONNEMENT AUPRES DE LA SOCIETE AMATIS, DENOMMEE « ILOTS THEATRE ET BARBERIN » SUR LA COMMUNE DE TARASCON (13150)**

**Mme LA PRÉSIDENTE.** - Ce rapport est directement lié au rapport numéro 14 que nous avons voté plus tôt. En effet, la rénovation des bâtiments du centre ancien de Tarascon devait être faite par la société AMETIS et 13 Habitat était acheteur des 42 logements sociaux qu'elle avait prévus en VEFA. Cependant, AMETIS a abandonné ce projet mais 13 Habitat s'est engagé auprès du maire de Tarascon, Lucien LIMOUSIN, à le reprendre avec les mêmes objectifs. Ce rapport vise donc à prendre acte de cet abandon du projet d'acquisition du VEFA.

Avant de le faire voter, je vais demander au Directeur de vous apporter quelques précisions.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL.** — C'est un projet qui était initialement bâti avec un promoteur au milieu. Le promoteur s'est désisté. On continue à soutenir la commune et on va reprendre en maîtrise d'ouvrage directe au profit de la ville. On joue notre rôle jusqu'au bout. C'est d'abord l'opération d'un promoteur, mais nous allons la reprendre directement.

Pour l'instant, il s'agit d'acter l'abandon de la VEFA, mais on reviendra avec le projet et une délibération concernant le lancement du projet en interne.

**Mme LA PRÉSIDENTE.** — Avez-vous des questions ? (*Aucune question.*) Qui vote pour ? Qui vote contre ? Qui s'abstient ? Le rapport est adopté.

**Le rapport n° 17 est adopté à l'unanimité.**

Considérant les termes du rapport n° 17, ci-annexé

**Le Conseil d'Administration,**

Vu l'article R421-16 du CCH,

Vu l'article L421-1 du CCH,

Après en avoir délibéré,

**A l'Unanimité des Présents et Représentés**

- **PREND ACTE** de l'abandon du projet d'acquisition en l'état futur d'achèvement de 42 logements locatifs sociaux avec 7 places de stationnement auprès de la société AMETIS, dénommée « Ilots Théâtre et Barberin » sur la commune de Tarascon.  
(cf : rapport CA -19.103)

**RAPPORT N° 18 – ABANDON DES DEPENSES ENGAGEES LORS DE L'ANCIEN PROJET DE CONSTRUCTION DE 33 LOGEMENTS (681 – ALBE FIGUIERE) – EN COMPLEMENT DU RAPPORT 4B-23-047 PRESENTE LORS DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 13 SEPTEMBRE 2023**

**Mme LA PRÉSIDENTE.** - Le 13 septembre dernier, le Bureau a validé l'abandon du projet de construction de 33 logements sur une parcelle de terrain appartenant à 13 Habitat à l'angle d'Albe Figuière. Entre les difficultés à obtenir le permis de construire et les appels d'offres sans résultat, ce projet était malheureusement voué à l'échec. Après avoir abandonné le projet, il nous faut maintenant abandonner les dépenses engagées. Au total, elles s'élèvent à 400 000 euros.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL.** – Il s'agit du terrain qui se trouve plus bas sur la rue Albe. Pendant des années, on a désespérément tenté de construire quand c'était constructible. On n'a pas réussi. Le terrain aujourd'hui n'est plus constructible en termes de logements sociaux. On a décidé de l'utiliser et d'en faire des bureaux. On verra comment nous allons articuler avec le siège pour accueillir des personnes en plus et comment utiliser ces bureaux. On est autour de 1000 mètres carrés. En même temps, on veut y construire un parking parce que l'on a un déficit de parking aussi ici. C'est un peu compliqué. On va essayer d'avoir le maximum de parking et on va produire des bureaux sur la surface extérieure.

**Mme LA PRÉSIDENTE.** - Avez-vous des questions ? (*Aucune question.*) Qui vote pour ? Qui vote contre ? Qui s'abstient ? Le rapport est adopté.

**Le rapport n° 18 est adopté à l'unanimité.**

Considérant les termes du rapport n° 18, ci-annexé

**Le Conseil d'Administration,**

Vu l'article R421-16 du CCH,

Vu l'article L421-1 du CCH,

Après en avoir délibéré,

**A l'unanimité des Présents et Représentés**

- **PREND ACTE** de l'abandon des dépenses engagées lors de l'ancien projet de construction de 33 logements,
- **AUTORISE** le transfert des dépenses comptabilisées, soit 397.418,81 € en section de fonctionnement (compte 67888 « Autres charges exceptionnelles diverses »),
- **AUTORISE** les reprises sur provisions constituées correspondantes.

**\* Information : compte rendu des actions en justice intentées au cours du 2eme trimestre 2023**

**Mme LA PRÉSIDENTE.** – Il s'agit d'une information sur les différentes actions en justice intentées par l'Office. Celui-ci couvre la période du deuxième trimestre de cette année.

**M. LE DIRECTEUR GÉNÉRAL.** - Vous avez le détail des procédures locatives engagées vis-à-vis des locataires actuellement avec le conseil et les dates. C'est anonymisé.

**Mme LA PRÉSIDENTE.** - Mes chers collègues, la séance est levée. Je vous remercie et vous souhaite une agréable journée.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 10 heures 44.



YM/AGD/202309

Marseille, le 21 septembre 2023

✓ À 13 Habitat

Madame, Monsieur,

Nous mandatons Monsieur Faouzi JACQUOT comme administrateur de 13 Habitat.

Cordialement,

P/L'UD CGT 13  
Yann MANNEVAL