

13 HABITAT

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 JUILLET 2025

ADMINISTRATEURS PRESENTS :

- Mme Sabine BERNASCONI
- Mme Catherine CHANTELOT
- Mme Martine CORSO
- M. Lionel DE CALA
- Mme Gisèle DARMON
- Mme Judith DOSSEMONT
- Mme Marie-Madeleine GHIO
- M. Jean-Paul GUILBERT
- M. Marc KATRAMADOS
- M. Abdelali LOUAFI
- M. Christophe MAGNAN
- M. Jordan MANGANI
- Mme Marie MARTINOD
- M. Jean-Marc PERRIN
- Mme Marine PUSTORINO
- Mme Yvette ROCHETTE
- M. Michel ROUX
- M. Fayçal ZERGUINE

ADMINISTRATEURS REPRESENTES

- M. Martial ALVAREZ, donne pouvoir à Mme PUSTORINO
- M. Michel BALLARO, donne pouvoir à Mme PUSTORINO

ADMINISTRATEURS ABSENTS

- M. Julian BOIS
- M. Patrick CASU
- M. Faouzi JACQUOT

ASSISTAIENT A LA SEANCE A TITRE CONSULTATIF :

- M. Didier PAPACALODOUCA, Directeur Général par Intérim
- M. Dominique BERGÉ, Chef du Service Habitat, représentant M. le Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône, et M. le Directeur Départemental du Territoire et de la Mer conformément aux dispositions de l'article R. 421-21 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Valérie BORONI, Secrétaire du CSE

ELECTION DU PRESIDENT, VICE-PRESIDENT ET REVISIONS DE OU DES COMMISSION(S) ET INSTANCE(S)

Le Conseil d'Administration, après avoir pris connaissance du rapport ci-annexé et après en avoir délibéré :

- Vu notamment les articles :
 - L. 421-8 et R.421-4 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;
 - L1414-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, et L.421-26, et R433-6 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
 - L441-2 et R 441-9 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- Vu le décret n°74-990 en date du 28 novembre 1974 portant création de l'Office
- Vu la délibération du Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône en sa Commission Permanente en date du 16 juillet 2025 procédant au remplacement des représentants du Département au sein du Conseil d'Administration de l'Office, des personnalités qualifiées et du représentant d'une association dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées par le biais d'une nouvelle désignation.

Procède aux désignations ci-après :

1° - ELECTION DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Est élu,

Avec **19 voix Pour**

1 voix déportée (M. Jean-Marc PERRIN)

➤ **M. Jean-Marc PERRIN**

2°- ELECTION DES ADMINISTRATEURS MEMBRES DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Sont élus à l'Unanimité des Présents et des Représentés

- M. Lionel DECALA
- Mme Judith DOSSEMONT
- M. Jordan MANGANI
- Mme Marine PUSTORINO
- Marine PUSTORINO
- M. Fayçal ZERGUINE
- M. Jean-Paul GUILBERT, Représentant des locataires

Le Bureau est donc composé de la manière suivante :

M. Jean-Marc PERRIN, Président du Conseil d'Administration

Mme Marine PUSTORINO

M. Lionel DE CALA

Mme Judith DOSSEMONT

M. Jordan MANGANI

M. Fayçal ZERGUINE

M. Jean-Paul GUILBERT, Représentant des locataires

3°- DESIGNATION DU VICE-PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Sur proposition du Président, est élue à l'**Unanimité des Présents et des Représentés**

- **Madame Marine PUSTORINO, Vice-Présidente du Conseil d'Administration**

4°- DESIGNATION DES ADMINISTRATEURS MEMBRES DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Sont élus à l'Unanimité des Présents et des Représentés

En qualité de titulaires :

- M. Jean-Marc PERRIN
- M. Michel BALLARO
- Mme Catherine CHANTELOT
- Mme Marine PUSTORINO
- Mme Yvette ROCHETTE
- M. Jean-Paul GUILBERT, Représentant des locataires

En qualité de suppléants :

- M. Marie-Madeleine GHIO
- M. Martial ALVAREZ
- Mme Judith DOSSEMONT
- M. Lionel DE CALA
- Mme Sabine BERNASCONI
- Mme Gisèle DARMON, Représentant des locataires

5°- DESIGNATION DES ADMINISTRATEURS MEMBRES DE LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES ET DES JURYS DE CONCOURS ET LES MEMBRES DE LA COMMISSION DES MARCHES

Pour la Commission d'Appel d'Offres et les Jurys

Sont élus à l'Unanimité des Présents et des Représentés

En qualité de titulaires :

- Mme Catherine CHANTELOT
- Mme Martine CORSO
- M. Jean-Paul GUILBERT
- M. Jordan MANGANI

En qualité de suppléants :

- Mme Marie MARTINOD
- M. Christophe MAGNAN
- M. Michel ROUX
- Mme Marie-Madeleine GHIO

Pour la Commission des marchés :

Sont élus à l'Unanimité des Présents et des Représentés

En qualité de titulaires

- M. Jean-Paul GUILBERT
- Mme Yvette ROCHETTE
- Mme Marie MARTINOD

En qualité de suppléants :

- M. Jordan MANGANI
- Mme Martine CORSO
- Mme Catherine CHANTELOT

6°- DESIGNATION DES ADMINISTRATEURS MEMBRES DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOCAUX ASSOCIATIFS ET DES COMMERCES

Cette commission est suspendue jusqu'à nouvel ordre

7°- DESIGNATION DES ADMINISTRATEURS MEMBRES DE LA COMMISSION DES RISQUES ET DU RISQUES ET DU CONTROLE INTERNE

Au vu du résultat du vote à bulletin secret :

- ⇒ 20 voix pour M. KATRAMADOS
- ⇒ 19 voix pour M. Michel ROUX
- ⇒ 1 voix pour M. JACQUOT

Sont élus

- **M. Marc KATRAMADOS**
- **M. Michel ROUX**

8°- DESIGNATION DES ADMINISTRATEURS MEMBRES DE LA COMMISSION DU PLAN STRATEGIQUE DU PATRIMOINE

Cette commission est suspendue jusqu'à nouvel ordre

Extrait certifié conforme,

Marseille, le 18 juillet 2025

Le Directeur Général

Didier PAPACALODOUCA

Le Directeur Général certifie le caractère exécutoire de la présente délibération dûment publiée au procès-verbal des séances du Conseil d'Administration et transmise à M le Préfet qui l'a réceptionnée à la date mentionnée en marge.

Le Directeur Général

Didier PAPACALODOUCA

RAPPORT N° 1
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 JUILLET 2025

OBJET : Election et désignation des administrateurs membres des diverses instances et commissions de l'Office

En application de l'article R.421-8 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), les membres du Conseil d'Administration, à l'exception des représentants des locataires, font l'objet d'une désignation après chaque renouvellement total de l'organe délibérant de la collectivité de rattachement de l'Office.

Par délibération en Commission Permanente en date du 16 juillet 2025, le Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône a fixé à 23 l'effectif de notre Conseil d'Administration et désigné, en qualité de membre :

Représentants désignés en tant que Conseillers Départementaux

- M. Martial ALVAREZ
- Mme Sabine BERNASCONI
- M. Lionel DE CALA
- Mme Judith DOSSEMONT
- M. Jean-Marc PERRIN
- Mme Marine PUSTORINO

Représentants désignés en qualité de personnalités qualifiées :

- M. Michel BALLARO
- Mme Catherine CHANTELOT
- Mme Mylène GHIO
- M. Jordan MANGANI
- Mme Marie MARTINOD
- Mme Yvette ROCHETTE
- M. Michel ROUX,

Représentant des associations d'insertion ou de logement des personnes défavorisées :

- **M. Fayçal ZERGUINE**

Les autorités chargées de désigner les autres membres du conseil d'administration ont désigné les représentants suivants :

Représentant des caisses d'allocations familiales :

- M. Julien BOIS

Représentant de l'union départementale des associations :

- **M. Christophe MAGNAN**

Représentant d'Action Logement :

- Mme Martine CORSO

Représentants des organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département des Bouches-du-Rhône :

- M. Faouzi JACQUOT
- M. Marc KATRAMADOS

Les membres du Conseil d'Administration représentant les locataires et désignés conformément aux dispositions de l'Article R.421-7 du CCH poursuivent leur mandat :

- Monsieur Patrick CASU
- Madame Gisèle DARMON
- Monsieur Jean-Paul GUILBERT
- Monsieur Abdelali LOUAFI

Il est enfin précisé que la modification introduite par la loi ELAN concernant la présence de représentants de l'OPH au sein de son Conseil d'Administration a été jugée inapplicable par la Fédération des OPH et les Pouvoirs publics. Conformément aux préconisations de cette première, jusqu'à ce qu'une évolution législative ou réglementaire intervienne, il convient d'appliquer les dispositions antérieures. Le secrétaire du CSE de 13 HABITAT siègera donc au Conseil d'Administration avec voix consultative.

Compte tenu de cette nouvelle composition, le Conseil d'Administration doit donc procéder à l'installation des différentes instances et commissions de l'Office dans le respect des réglementations en vigueur dont le rappel est fait ci-après :

I) ELECTION DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Art. R.421-11 du C.C.H.

« Le Conseil d'Administration élit le Président du Conseil d'Administration à la majorité absolue des membres en fonction ayant voix délibérative. Il est procédé à une nouvelle élection du Président après chaque renouvellement du Conseil d'Administration dans les cas prévus aux I à IV de l'article R.421-8, ainsi qu'en cas de cessation anticipée de ses fonctions d'administrateur ou d'empêchement définitif »

II) ELECTION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Art. R.421-12 du C.C.H.

« Le bureau de l'office comprend, outre le président du conseil d'administration, président de droit, quatre membres, dont un représentant des locataires, qui sont élus par le conseil d'administration au scrutin majoritaire.

Toutefois, lorsque l'effectif des membres du conseil d'administration ayant voix délibérative est fixé à vingt-trois ou à vingt-sept, en application de l'article R. 421-4, le bureau comprend, outre le président, président de droit, six membres, dont un représentant des locataires, qui sont élus dans les mêmes conditions que celles prévues au premier alinéa.

Ces membres ne peuvent être élus au premier tour de scrutin s'ils n'ont pas réuni la majorité absolue des voix des membres du conseil ayant voix délibérative. En cas de partage égal des voix, celle du président du conseil d'administration est prépondérante. Le bureau est élu après chaque renouvellement du conseil d'administration dans les conditions prévues aux I à IV de l'article R. 421-8. »

III) DESIGNATION DU VICE-PRESIDENT

Art. R.421-12 -6ème alinéa- du C.C.H.

« (...) Sur proposition du président, le Conseil d'Administration confère à **un membre du bureau** le titre de vice-président. Le vice-président assiste le président dans ses fonctions et le supplée en cas d'absence ou d'empêchement ».

IV) DESIGNATION DES MEMBRES DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET DE L'EXAMEN DE L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

Art. R.441-9-III du C.C.H.

« II. La commission, ainsi que, le cas échéant, les commissions créées en application du I, sont ainsi composées :

1° Avec voix délibérative :

- a) **Six membres désignés par le conseil d'administration** ou de surveillance dans les conditions fixées au III. Ils élisent en leur sein à la majorité absolue le président de la commission. En cas de partage égal des voix, le candidat le plus âgé est élu ;
- b) Le préfet ou son représentant ;
- c) Le président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 ou le président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou leur représentant pour l'attribution des logements situés sur le territoire relevant de leur compétence.
- d) Le maire de la commune où sont situés les logements à attribuer, ou son représentant, pour l'attribution de ces logements. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix ;
- e) S'il y a lieu, pour l'attribution des logements faisant l'objet d'un mandat de gérance conclu en application de l'article L. 442-9 et comprenant l'attribution des logements, le président de la commission d'attribution de l'organisme mandant ou son représentant, avec voix délibérative.

2° Avec voix consultative :

- a) Un représentant des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévue à l'article L. 365-3, désigné dans les conditions prévues par décret ;
- b) A Paris, Marseille et Lyon, les maires d'arrondissement ou leurs représentants, pour ce qui concerne les logements à attribuer dans leur arrondissement ;
- c) Les réservataires non-membres de droit pour l'attribution des logements relevant de leur contingent.

Le président de la commission peut appeler à siéger, à titre consultatif, un représentant des centres communaux d'action sociale ou un représentant du service Chargé de l'action sanitaire et sociale du département du lieu d'implantation des logements.

III. Dans le cas d'une commission unique, les six membres mentionnés au 1° du II sont désignés, parmi ses membres, par le conseil d'administration ou le conseil de surveillance de la société ou de l'organisme concerné. L'un des membres a la qualité de représentant des locataires.

Par délibération n° 2-CA.25.002 en date du 10 mars 2025, le Conseil d'Administration a notamment approuvé le règlement intérieur de la CALEOL, dont les dispositions prévoient que la désignation de **6 membres suppléants**, dont l'un dispose de la qualité de représentant des locataires. Chacun d'eux peut être appelé à siéger en cas d'absence ou indisponibilité de l'un quelconque des membres titulaires, hormis pour celui ayant nommément été désigné comme suppléant du membre titulaire représentant des locataires.

V) DESIGNATION DES MEMBRES DE LA COMMISSION D'APPEL D'OFFRES, DU JURY, ET DE LA COMMISSION DES MARCHES

Art. L.1414-2 du Code Général des Collectivités Territoriales :

« (...) pour les marchés publics passés par les offices publics de l'habitat, la commission d'appel d'offres est régie par les dispositions du code de la construction et de l'habitation applicables aux commissions d'appel d'offres des organismes privés d'habitations à loyer modéré. »

Art. R433-6 du Code de la Construction et de l'Habitation :

« Les organismes privés d'habitation à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux constituent une commission d'appel d'offres **dont ils déterminent la composition, les modalités de fonctionnement et les pouvoirs**. La commission examine les candidatures et les offres reçues lors de la passation des marchés dont le montant est supérieur aux seuils mentionnés à l'article L. 2124-1 du code de la commande publique. »

Art. R.2162-25 du Code de la Commande Publique

« Pour les concours organisés par les acheteurs autres que ceux mentionnés aux articles R. 2162-23 et R. 2162-24, **les membres du jury sont désignés selon les règles propres à chaque établissement**. ».

Par délibération n° CA-20.035 en date du 20 octobre 2020, le Conseil d'Administration a notamment approuvé la composition et le règlement intérieur de la Commission d'Appel d'Offres et des marchés :

➤ La Commission d'Appel d'Offres de 13 HABITAT est composée de cinq membres à voix délibérative :

- Le Directeur Général de l'Office, qui la préside ou de son suppléant
- 4 administrateurs élus par le Conseil d'Administration en qualité de membres titulaires.

De plus, 4 administrateurs suppléants sont également désignés par le Conseil d'Administration afin de pourvoir au remplacement d'un ou plusieurs membres titulaires empêchés.

Ces membres sont, de fait membre des jurys de concours.

➤ La Commission des marchés de 13 HABITAT est composée de quatre membres à voix délibérative :

- Le Directeur Général de l'Office, qui la préside ou de son suppléant
- 3 administrateurs élus par le Conseil d'Administration en qualité de membres titulaires.

De plus, 3 administrateurs suppléants sont également désignés par le Conseil d'Administration afin de pourvoir au remplacement d'un ou plusieurs membres titulaires empêchés.

VI. DESIGNATION DES MEMBRES DE LA COMMISSION D'ATTRIBUTION DES LOCAUX ASSOCIATIFS ET COMMERCES

Par délibération n° CA.19.028 en date du 27 mars 2019, le Conseil d'Administration a approuvé la constitution de la CALAC.

Par délibération n° CA-20.035 en date du 20 octobre 2020, le Conseil d'Administration a approuvé la modification du règlement intérieur de ladite Commission.

Cette commission est composée de cinq membres permanents, avec voix délibérative, désignés en son sein par le Conseil d'Administration.

VII. DESIGNATION DES MEMBRES DE LA COMMISSION DES RISQUES ET DU CONTROLE INTERNE

Par délibérations n°17-065 en date du 13 décembre 2017, et n°18-013 en date du 21 mars 2018, le Conseil d'Administration a approuvé la constitution de la CRCI et son règlement intérieur.

Cette commission est composée de deux membres du Conseil d'Administration désignés en fonction de leur qualification et leur connaissance du logement social.

VIII. DESIGNATION DES MEMBRES DE LA COMMISSION PSP

Par délibération n° 11-CA.23.041 en date du 21 juin 2023, le Conseil d'Administration a approuvé la création de la Commission de suivi du PSP et son règlement intérieur.

Cette commission est composée du Président du Conseil d'Administration et d'un membre désigné en son sein par le Conseil d'Administration.



Le Conseil d'Administration est invité à procéder à l'ensemble des élections et désignations susmentionnées