

CONSEIL D'ADMINISTRATION

DU

16 NOVEMBRE 2022

-oOo-

Présents :

Messieurs BOUDON, CARGNINO, DAGMEY, DAGORNE, HADAoui, LEONARD, MAZEL,
MEGRET, OLIVER, TENDRAÏEN, VINCENT
Mesdames BONTHOUX, JANDIN

En visio conférence : Monsieur GUINIERI

Pouvoirs :

Monsieur BLANC, pouvoir donné à Monsieur CARGNINO
Madame FORLI, pouvoir donné à Monsieur HADAoui
Monsieur PAOLI, pouvoir donné à Monsieur VINCENT
Monsieur TAULAN, pouvoir donné à Madame BONTHOUX

Excusés :

Messieurs BRAMOULLÉ, VERNEDE
Mesdames LASERY, LECONTE
Monsieur le représentant de l'union départementale CGT 13
Madame MORA, représentante du Comité Social d'Entreprise
Monsieur le Sous-Préfet,
Madame BOUCHARD, Commissaire aux comptes

Assistaient également à cette séance :

Monsieur HELIE, Directeur Général
Madame TRANCHEVENT, Directeur général adjoint
Madame STEPHANAZZI, Responsable du service juridique
Madame DROULEZ, Directeur du service financier
Monsieur ALESSI, Directeur de la Maîtrise d'Ouvrage
Madame WERMELINGER, représentante de la Direction Départementale des Territoires
et de la Mer

-0-0-0-0-0-0-0-0-

La séance s'ouvre, il est 9h30.



Procès-verbal du 19 SEPTEMBRE 2022

Approuvé à l'unanimité.

-0-0-0-0-0-0-0-0-

AFFAIRE N° 8 (2022/070) – COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION - MODIFICATION

Le Président fait la présentation du rapport lequel n'appelle pas de commentaire particulier.

La délibération est soumise au vote des administrateurs.

-oOo-

Le Conseil d'Administration,

Vu

- L'ordonnance n°2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux offices publics de l'Habitat,
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (dite loi MAPTAM),
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR),
- La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi ELAN),
- Le décret n°2008-566 du 18 juin 2008 relatif à l'administration des offices publics de l'Habitat, et notamment l'article R. 421-5,
- Le décret n°2016-1142 du 23 août 2016 relatif aux modalités de rattachement des offices publics de l'habitat communaux aux établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat et aux établissements publics territoriaux,
- La délibération N° FBPA-039-12579/22/CM du Conseil de Métropole en date du 20 octobre 2022,

Considérant,

- Que le nombre de membres du Conseil d'Administration de PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE est fixé à 23 membres par délibération de la Métropole AIX-MARSEILLE PROVENCE,

Après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1°:

Le Conseil d'Administration est constitué comme suit :



1° - 6 membres désignés au sein de l'organe de l'établissement public de rattachement

- Monsieur Jean-Louis VINCENT
- Monsieur Robert DAGORNE
- Monsieur Gérard BRAMOULLÉ
- Monsieur Francis TAULAN
- Monsieur Frédéric GUINIERI
- Monsieur Stéphane PAOLI

2° 7 membres désignés comme personnalités qualifiées par l'établissement public de rattachement :

2-1 Personnalités ayant la qualité d'élus d'une collectivité territoriale ou d'un établissement de coopération intercommunale du ressort de compétence de l'office, autre que celle ou celui de rattachement

- Monsieur Jacques BOUDON
- Monsieur Sellam HADAOUI

2-2 Personnalités qualifiées choisies eu égard leur qualification en matière d'urbanisme, de logement, d'environnement et de financement de ces politiques ou en matière d'affaires sociales

- Monsieur Bernard OLIVER
- Madame Thérèse FORLI
- Madame Brigitte LAZERI
- Monsieur Georges BLANC
- Madame Odile BONTHOUX

3° Un membre désigné par la Caisse d'Allocations Familiales du département du siège de l'office

- Monsieur Frédéric MAZEL

4° Un membre désigné par l'Union départementale des associations familiales du département du siège de l'Office

- Monsieur François TENDRAÏEN

5° Un membre désigné par les associés des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction dans le département du siège de l'office

- Monsieur André CARGNINO

6° Deux membres désignés par les organisations syndicales de salariés les plus représentatives dans le département du siège de l'office

- NON DESIGNÉ, au titre de l'organisation syndicale CGT
- Madame Manuela JANDIN, au titre de l'organisation syndicale FORCE OUVRIERE 13

7° Un membre représente les associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées

- Monsieur Francis VERNEDE, en remplacement de Monsieur Florent HOUDMON

8° Quatre membres sont les représentants des locataires

- Madame Nathalie LECONTE, au titre de la CNL
- Monsieur Patrick MEGRET, au titre de la CNL
- Monsieur Eric LEONARD, au titre de l'association ALPHA
- Monsieur Eric DAGMEY, au titre de la CLCV

9° un membre représentant du Comité social et économique de l'office, siégeant avec voix consultative

- Madame Claire MORA

Article 2 :

Le Directeur Général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

-oOo-

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.

-0-0-0-0-0-0-0-0-

AFFAIRE N° 1 (2022/063) – DEBAT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES SUR LA BASE DU RAPPORT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES – L.421-21 ET SUIVANTS DU CCH – EXERCICE 2023

Le Président donne la parole à Madame DROULEZ, laquelle fait la présentation du rapport.

En janvier 2022, le Préfet a attiré l'attention de l'Office sur la nécessité de mener un débat sur les orientations budgétaires préalablement au vote du budget lui-même, selon les dispositions financières, budgétaires et comptables prévues par le code général des collectivités territoriales applicables aux OPH.

Aussi, le présent rapport permet aux membres du Conseil d'Administration de disposer des principales orientations du budget 2023, avant le vote effectif de ce budget lors d'un prochain Conseil d'Administration.

Ce rapport présente les grandes orientations du budget de l'exercice à venir en matière de charges de loyers, ainsi que les projets d'investissement.

Concernant la section de fonctionnement, les charges s'établissent à 42 millions d'euros, en augmentation de 2.33% par rapport au budget modifié 2022.

Concernant la démolition des immeubles Calendal et Méjanès, il est important de mentionner les dépenses inscrites au budget 2023 (sécurisation, déménagement et MOUS) estimées à 372k€ et subventionnées à 50%.

En ce qui concerne les achats, sur les postes achats et charges externes, une évolution de 3% est prévue au budget pour faire face à l'inflation.

Les budgets des postes d'entretien seront ventilés en entretien courant contenu à 700 k€ (contre 750k€ en 2022), ainsi qu'en gros entretien limité à 2 885 k€.

Ces enveloppes correspondent dans l'ensemble aux dépenses réalisées en 2021.

L'évolution des taxes foncières sur 2023 est estimée à 3%.

Concernant les frais de personnel, l'Office a la volonté de maintenir les dépenses de personnel suivant une évolution annuelle de 2 à 2,5%. Le budget sera donc établi avec une valorisation de 2.24% représentant 189 k€.

Concernant les pertes sur créances, le volume des impayés tend à diminuer en ce qui concerne les locataires partis et les dettes de plus de 12 mois, aussi le budget 2023 sur ce poste est en baisse de 150 000€ (perte/créances 500k€).

Pour les charges financières, l'augmentation du taux du Livret A au 1er février 2022 et au 1^{er} août 2022 a été prise en compte. Le taux du livret A établi à 2% majore les charges financières de plus de 500k€.

Concernant les produits de la section de fonctionnement, l'augmentation annuelle des loyers proposée au 1^{er} janvier 2023 est de 3,6%.

L'organisme est impacté par une baisse de recettes correspondant à la réduction de loyers solidarité (RLS) de 1 900 000 € sur 2023.

L'ensemble des loyers progresse de 514 000€.

Cette évolution s'explique par :

- l'intégration au budget prévisionnel des nouveaux logements mis en location pour 300k€ ; la valorisation des loyers au 1^{er} janvier 2023 de 3,6% soit 760 k€ ;
- une dégradation de la vacance sur le site Calendal Méjanès estimée à 230k€ ;
- une augmentation de la RLS de 400k€.

Le solde correspond aux augmentations de loyers consécutives aux réhabilitations (estimées à 84k€).

Au titre des produits exceptionnels, une vente de patrimoine a été enregistrée sur le budget 2023 pour 200k€.

Le projet NPNRU d'Encagnane, prévoyant la démolition des programmes Calendal et Méjanès pour 254 logements, est poursuivi sur 2023.

Le budget sera présenté en déficit pour 1 325 k€ correspondant aux dépenses dont notamment l'amortissement exceptionnel des immeubles pour 1 718k€.

En section d'investissement, le montant du budget primitif affecté à cette section est de 25 millions d'euros.

Le détail des opérations neuves est présenté en page 17, avec le démarrage des opérations de constructions neuves la chevalière et Iliade surélévation.

Les montants ont été estimés en fonction de l'avancement probable des travaux sur l'année 2023.

Les réhabilitations représentent 9 582 930€, comprenant notamment les résidences le Serpolet, le Zodiaque et le mistral 1

Avec un taux du Livret A à 2% depuis le 1^{er} août 2022, les remboursements d'emprunts auprès des établissements de crédit apparaissent en dépenses pour une valeur de 6 060 k€ contre 5 337 k€ au budget 2022.

Le remboursement d'un emprunt GAIA de 775 k€ doit être effectué en 2023 : il s'agit d'un emprunt avec différé d'amortissement de 15 ans souscrit en 2008 pour le portage foncier des terrains de la Chevalière et de Verte Colline inscrits à l'actif du bilan.

Enfin, au plan des indicateurs, il apparaît un besoin en fonds de roulement de l'organisme de 4 015 k€ au budget 2023 du fait de l'encaissement différé des financements des différentes opérations d'investissement.

Le fonds de roulement estimé en fin d'exercice 2023 est de 19 467 k€.

Le ratio annuel d'autofinancement net HLM estimé du budget 2023 est de 1,53 % des loyers totaux.

Pour 2023, les chiffres inscrits sont des estimations qu'il conviendra d'ajuster au 30 juin 2023.

Hors impact NPNRU, l'autofinancement se situerait à 3,01% des loyers.

Les budgets des dépenses NPNRU sont ouverts pour des valeurs importantes et seront fonction des départs des locataires en vue de la démolition.

Pour les produits aussi, les CEE ne sont pas tous identifiables aujourd'hui.

On constate donc une dégradation de l'autofinancement, qui reste positif mais fragile.

Madame WERMELINGER rappelle le cadre juridique du rapport d'orientation budgétaire et du débat auquel il doit donner lieu. Il s'agit d'un document obligatoire qui garantit la sécurité juridique du budget. Sur sa base doit avoir lieu un débat dont les administrateurs doivent prendre acte lors du vote de la délibération.

Les membres du Conseil sont invités à débattre des orientations générales présentées préalablement à l'adoption du budget.

Monsieur CARGNINO relève la dégradation de l'autofinancement.

Le Président rappelle que cette situation est notamment liée à l'inflation et à l'augmentation générale des coûts mais également au NPNRU. Le projet de construction de la Duranne est destiné à la reconstitution de l'offre.

Il est important de veiller à favoriser l'investissement afin d'assurer à PAHM des ressources lui permettant de faire face aux pertes financières annoncées.

Après que le Conseil d'Administration ait débattu des orientations budgétaires, le Président soumet la délibération au vote.

-oOo-

Le Conseil d'Administration,

Vu

- Le Code de la Construction et de l'Habitation,
- L'article L 421-21 du CCH
- L'article R 423-6 du CCH

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du rapporteur,

Considérant,

- Que les administrateurs ont disposé des informations du rapport d'orientations budgétaires permettant de débattre préalablement au vote du budget

Après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1 :

A l'issue du débat relatif aux orientations budgétaires 2023 de PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE, le Conseil d'Administration prend acte des orientations budgétaires 2023 proposées.

Article 2 :

Le Directeur Général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

-oOo-

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

AFFAIRE N° 2 (2022/064) – POLITIQUE GENERALE DE FIXATION DES LOYERS POUR 2023

Le Président donne la parole au Directeur Général qui fait la présentation du rapport.

Il est proposé d'augmenter les loyers de 3.6% conformément aux préconisations de la Fédération des OPH et afin de faire face aux diverses augmentations intervenues ces derniers mois.

Il est en effet nécessaire de maintenir un niveau de recette suffisant pour faire face à l'augmentation des dépenses.

Monsieur LEONARD indique s'opposer par principe à cette décision tenant compte de la situation économique déjà très difficile des locataires mais comprend néanmoins la nécessité de maintenir un niveau de recette assurant la pérennité de l'Office.

Monsieur OLIVER rappelle que les organismes HLM subissent une dégradation financière importante. Très peu de demande d'agrément ont été déposées en 2022.

Il est important que ces difficultés financières soient portées à la connaissance de l'Etat.

Le président rappelle le poids que représente le NPNRU dans les projections présentées. Ce projet participe d'une politique volontariste indispensable en vue d'améliorer la qualité de vie sur le quartier d'Encagnane. Il est important d'y diversifier l'habitat et de créer de la mixité sociale.

Concernant les opérations de construction en maîtrise d'ouvrage directe, Monsieur BOUDON souhaite qu'un comparatif soit fait entre le coût des différents portages fonciers et ceux d'une acquisition en VEFA.

Le Président rappelle que l'intérêt de ce type de portage est de permettre l'acquisition d'un foncier à un prix donné et de le conserver plusieurs années sans que son prix ne subisse l'augmentation du marché.

-oOo-

Le Conseil d'Administration,

Vu

- Le Code de la Construction et de l'Habitation,

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du rapporteur,

Considérant,

- Que la délibération de l'office doit être transmise deux mois avant son entrée en vigueur au Préfet des Bouches-du-Rhône.
- Que le préfet des bouches du Rhône pourra dans le délai d'un mois à compter de la date de transmission demander à l'organisme une nouvelle délibération.

Après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1 :

Le Conseil d'Administration approuve l'augmentation annuelle des loyers sur le patrimoine conventionné, non conventionné et annexes de l'Office PAYS D'AIX HABITAT METROPOLE au 1^{er} janvier 2023 de 3.6% par niveau et dans la limite des plafonds.

Article 2 :

Le Directeur Général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

-oOo-

Cette délibération est adoptée avec 4 votes contre :

- M. TENDRAÏEN
- M. DAGMEY
- M. MEGRET
- M. LEONARD

-o-o-o-o-o-o-o-o-

AFFAIRE N° 3 (2022/065) – COMMUNE D'ENTRAIGUES SUR LA SORGUES – ROUTE D'AVIGNON -
OPERATION D'ACQUISITION DE 18 LOGEMENTS EN ULS –
DELIBERATION DE PROGRAMME MODIFICATIVE

Le Président fait la présentation du rapport et fait part de sa réflexion sur les acquisitions en usufruit locatif social. Il s'agit d'un mécanisme intéressant qui permet de favoriser le développement de l'offre de logements neufs.

Monsieur CARGNINO soulève la question de la perte de propriété en fin d'Usufruit, et l'importance de poursuivre parallèlement la constitution d'un patrimoine pérenne pour l'organisme.

La délibération est soumise au vote des administrateurs.

-oOo-

Le Conseil d'Administration,

Vu

- Le Code Civil (art 578 à 624),
- Le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment les articles L.411.3, L.253-1 à 8, R252-1 et R252-2, modifié par la loi n°2022-217 du 21 février 2022
- La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (art 55), modifié par la loi n°2003-590 du 02 juillet 2003
- La loi n°2066-872 du 13 juillet 2006 portant sur l'engagement national pour le logement (article 42), modifié par la loi n°2009-3230 du 25 mars 2009

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du rapporteur,

Considérant,

- Que les logements détenus en ULS par les bailleurs sociaux sont comptabilisés dans le quota de logements sociaux,
- Que le bailleur social acquiert le droit d'usage des logements pour une durée conventionnelle de 15 ans minimum et dans la limite de 30 ans.

Après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1 :

Le Conseil d'Administration adopte le présent rapport portant délibération modificative pour la réalisation du projet d'acquisition en ULS des 18 logements, 935 route d'Avignon, commune d'Entraigues sur la Sorgue, sous réserve de l'obtention de l'avis favorable des domaines.

Article 2 :

Le Directeur Général est autorisé à signer la convention d'usufruit créant le démembrement de propriété ainsi que tous bons de commande, contrats, permettant la réservation et l'acquisition du programme.

Article 3 :

Le Directeur Général est autorisé à signer les conventions ouvrant droit à l'A.P.L.

Article 4 :

Le Directeur Général est autorisé à rechercher tous les financements nécessaires à la réalisation du programme et à signer toutes les conventions de réservation correspondantes.

Article 5 :

Le Directeur Général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

-oOo-

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.

-0-0-0-0-0-0-0-

AFFAIRE N° 4 (2022/066) – PRESENTATION DU TABLEAU DES EFFECTIFS DE LA FONCTION PUBLIQUE TERRITORIALE

Le Directeur Général fait la présentation du rapport et rappelle que cette présentation relève d'une obligation réglementaire.

La moyenne d'âge des fonctionnaires employés par PAHM est de 57 ans.

La délibération est soumise au vote des administrateurs.

-oOo-

Le Conseil d'Administration,

Vu

- Vu la loi n° 83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires, notamment ses articles 20 et 24,
- Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale,
- Vu l'ordonnance n° 2007-137 du 1^{er} février 2007 relative aux offices publics de l'habitat,
- Vu le décret n°2011-636 du 8 juin 2011 portant dispositions relatives aux personnels des Offices publics de l'Habitat.

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du rapporteur,

Après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1 :

Le tableau des effectifs, joint en annexe de la présente délibération à compter du 01 novembre 2022, est approuvé.

Article 2 :

Toute modification du tableau des effectifs : création ou suppression de poste, sera présentée au Conseil d'Administration.

Article 3 :

Le Conseil d'Administration approuve l'inscription au budget de l'exercice 2022, des crédits nécessaires à la rémunération et aux charges sociales correspondant aux emplois et aux grades ainsi établis.

-oOo-



Cette délibération est adoptée à l'unanimité.

-0-0-0-0-0-0-0-

AFFAIRE N° 5 (2022/067) - DEMANDE D'ADMISSION EN NON VALEURS DE LOYERS ET CHARGES LOCATIVES DECLARES IRRECOUVRABLES

Le Président fait la présentation du rapport.

Il souligne le montant élevé de certaines dettes présentées dans le tableau annexé.

Mme LEGALLAIS précise que dans ces situations, des démarches amiables préalables ont été conduites par les services, puis une procédure d'expulsion a dû être diligentée à l'encontre des locataires, selon des délais règlementaires particulièrement longs (2 ans en moyenne). Jusqu'à ce que l'expulsion intervienne, les loyers continuent à courir, aboutissant à des montants de dette parfois très importants.

La délibération est soumise au vote des administrateurs.

-oOo-

Le Conseil d'Administration,

Vu

- Le Code de la Construction et de l'Habitation,
- La délibération 2009-48 relative au principe de détermination des loyers et charges locatives déclarés irrécouvrables à même d'être admis en non valeurs,
- La délibération 2009-49 relative aux demandes d'admission en non valeurs de loyers et charges locatives déclarés irrécouvrables.

Considérant,

- Qu'il convient d'approuver les admissions en non-valeurs, l'effacement de créances tels que présentés par le service contentieux,
- Qu'il convient de valider les admissions en annulation et les demandes de réductions exceptionnelles de quittancement présentées par le service contentieux.

Après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1 :

Les admissions en non valeurs, l'effacement de créances par procédure de surendettement telles que décrites au rapport ci-dessus, sont approuvés.

Article 2 :

Les remises exceptionnelles et réductions de quittance telles que décrites au rapport ci-dessus, sont approuvées.

-oOo-

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

AFFAIRE N° 6 (2022/068) – VOLET SOCIAL DE L'UTILISATION DE L'ABATTEMENT DE TAXES FONCIERES SUR LES PROPRIETES BATIES (TFPB) DANS LES QUARTIERS PRIORITAIRES DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

Le Directeur Général fait la présentation du rapport.

Monsieur LEONARD souhaite savoir si l'AFEV produit un rapport détaillé des mesures mises en œuvre sur la base des subventions versées par PAHM.

Le Directeur Général confirme le fait que les associations menant ce type d'action fournissent un rapport détaillé des actions mises en œuvre.

Monsieur BOUDON souhaite avoir plus d'informations sur ce dispositif : cursus des étudiants concernés, remplacement des étudiants durant la mission .

Monsieur HADAoui se félicite que PAHM s'engage dans ce type d'action à destination des étudiants et des habitants des quartiers concernés.

Madame LAURENT présente de manière détaillée le partenariat établi avec l'AFEV.

Cette action mobilise 12 étudiants issus d'horizons divers, pour la plupart issus de cursus artistiques et scientifiques.

Les sites concernés se trouvent sur le quartier d'Encagnane, et plus particulièrement la résidence « le Calendal ». Les étudiants élaborent et mettent en œuvre des actions à destination des habitants : soutien scolaire (à domicile ou à l'école), ateliers lectures, distribution de paniers alimentaires en lien avec des associations partenaires..

Des actions sont également envisagées à destination des plus anciens, elles seront présentées aux résidents dans le cadre d'une prochaine rencontre.

Les administrateurs saluent la qualité de présentation effectuée par Mme LAURENT.

La délibération est soumise au vote des administrateurs.

-oOo-

Le Conseil d'Administration,

Vu

- les dispositions du contrat de Ville
- les termes de la Convention cadre relative à l'utilisation de l'abattement de Taxes Foncières sur le Propriétés Bâties (TFPB) dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- l'abattement Taxes Foncières sur le Propriétés Bâties (TFPB) d'environ 400 KE auquel l'Office peut prétendre,

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Rapporteur,

Considérant,

- les termes du contrat de Ville
- les termes de la Convention cadre relative à l'utilisation de l'abattement de Taxes Foncières sur le Propriétés Bâties (TFPB) dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.
- les conventions signées et leurs objets

Après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1 :

Le Conseil d'Administration valide la prorogation et l'extension du partenariat avec l'AFEV de Kolocations A Projets Solidaires visant à conjuguer engagement solidaire et logement étudiant par la réservation de 4 logements dont 3 en quartier Prioritaire de la Politique de la Ville.

Article 2 :

Le Conseil d'Administration valide le versement d'une subvention au profit de l'AFEV dans le cadre d'un projet KAPS pour un montant global de 18 000 EUROS pour l'année scolaire 2022/2023.

Article 3 :

Le Conseil d'Administration valide l'utilisation de l'abattement de Taxes Foncières sur le Propriétés Bâties (TFPB) dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville volet Social au profit de l'association AFEV pour un montant global de 15 000 EUROS pour l'année 2022-2023.

-oOo-

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.

-o-o-o-o-o-o-o-o-

AFFAIRE N° 7 (2022/069) - TRAVAUX DE REHABILITATION ET REQUALIFICATION DES EXTERIEURS
DES RESIDENCES THERMIDOR ET FRUCTIDOR - DELIBERATION DE
PRINCIPE MODIFICATIVE

Le Directeur Général fait la présentation du rapport.

Monsieur ALESSI indique qu'il est nécessaire de désigner une nouvelle maîtrise d'œuvre afin de poursuivre le projet de réhabilitation des résidences Thermidor/Fructidor.

Le montant actuel estimé de la réhabilitation est de 24 500 000 euros, représentant un coût au logement de 48KEuros.

La phase réalisée par la première maîtrise d'œuvre désignée permettra de gagner du temps sur le déroulé des phases suivantes.

Monsieur CARGNINO souhaite savoir si l'investissement a été pensé pour être durable dans le temps.

Le Président indique que l'axe principal de réhabilitation est l'amélioration de la performance énergétique et la réalisation d'économies pour les locataires occupants.

Monsieur ALESSI confirme que les travaux prévus vont contribuer à améliorer le confort de vie des locataires.

Monsieur HELIE rappelle que les travaux de même nature ont été entrepris Cité BEISSON et ont largement amélioré le confort des locataires.

Monsieur HADAOUI confirme que les travaux ont été bénéfiques aux habitants et leur ont permis de réaliser de véritables économies.

Monsieur BOUDON précise que ce type de travaux est difficilement déployable en centre-ville sur des bâtiments anciens situés en zone règlementée sans que le coût en soit très élevé.

Monsieur OLIVER indique qu'il existe d'autres techniques de réhabilitation notamment par l'intérieur du logement comme cela se pratique en Angleterre.

Le Président rappelle que 80 % du patrimoine de PAHM a fait l'objet d'une rénovation énergétique.

88% des logements détenus par l'Office sont classés en A, B ou C.

La délibération est soumise au vote des administrateurs.

-oOo-

Le Conseil d'Administration,

Vu

- Le Code de la Construction et de l'Habitation,
- Le Code de l'Urbanisme
- Le Code de la Commande Publique

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du rapporteur,

Considérant,

- Qu'il convient de poursuivre les études du projet de la réhabilitation et de la requalification des extérieurs des résidences Thermidor et Fructidor,

Après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1 :

Le Conseil d'Administration adopte le contenu du présent rapport portant délibération de principe modificative pour la poursuite des études du projet de réhabilitation et de la requalification des extérieurs des résidences Thermidor et Fructidor et notamment :

- Abandon de la procédure de conception réalisation initiée selon délibération du 3 mars 2020
- Passation d'un marché de maîtrise d'œuvre selon les termes de Code de la commande publique intégrant les dispositions de la loi MOP

Article 2 :

Le Directeur Général de Pays d'Aix Habitat Métropole est autorisé à signer tous les contrats, bons de commande, marchés relatifs à la poursuite des études nécessaires avant le lancement de la consultation Travaux de la réhabilitation et requalification des espaces extérieurs des résidences Thermidor et Fructidor.

Article 3 :

Le Directeur Général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

-oOo-

Cette délibération est adoptée à l'unanimité.

-0-0-0-0-0-0-0-0-

QUESTIONS DIVERSES :

Le Directeur Général informe les administrateurs de l'existence d'une formation spécifique leur proposant de reprendre les bases du mandat d'administrateur afin de leur permettre, selon les besoins, de mieux l'appréhender et l'exercer.

Les administrateurs intéressés sont appelés à se faire connaître auprès de Madame CHAUVÉAU. Le programme de la formation et les modalités de participation leur seront communiqués à l'issue de la séance.

Parallèlement, le Directeur Général rappelle que la création d'une commission sociale est à l'étude et un retour sera fait prochainement aux administrateurs sur cette question.

-0-0-0-0-0-0-0-0-

La séance est levée, il est 11h.

PAYS D'AIIX HABITAT METROPOLE
9 rue du Château de l'Horloge
13096 Aix-en-Provence cedex 2
CS 60455
Tel. 04 42 91 55 00

LE PRÉSIDENT

Jean-Louis VINCENT