

Bureau du Conseil d'Administration du 03 février 2026  
Délibération n° 04-B-26.004

**ADMINISTRATEURS PRESENTS**

- Monsieur Jean-Marc PERRIN, Président
- Madame Marine PUSTORINO, Vice-Présidente
- Madame Judith DOSSEMONT
- Monsieur Lionel DE CALA
- Monsieur Faycal ZERGUINE
- Monsieur Jean-Paul GUILBERT

**ADMINISTRATEUR EXCUSÉ**

- Monsieur Jordan MANGANI

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE**

- Monsieur Damien VANOVERSHELDE, Directeur Général
- Madame Claudie RECORDON, Directrice Clientèle
- Monsieur Philippe OLIVE, Conseiller Technique

---

**PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE 27 LOGEMENTS COLLECTIFS LOCATIFS  
(PLAI / PLUS) RESIDENCE MONTOUNIER – BD THEODORE AUBANEL –  
13830 ROQUEFORT LA BEDOULE –  
AUGMENTATION DU PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION**

Considérant les termes du rapport modificatif n° 4 ci annexé

**Le Bureau du Conseil d'Administration,**  
Vu l'article R421-16 du CCH,  
Vu l'article L421-1 du CCH,

Après en avoir délibéré :  
**A l'unanimité**

- **AUTORISE** la signature de tous les contrats, marchés et commandes nécessaires à l'exécution de cette opération et demandes de financements.
- **AUTORISE** l'augmentation du prix de revient porté au montant de 6 262 997 € TTC.

**Extrait certifié conforme,**

Marseille, le 3 février 2026

**Le Directeur Général**

  
**Damien VANOVERSHELDE**

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

**Le Directeur Général**

  
**Damien VANOVERSHELDE**

## RAPPORT N° 4

### BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 3 FEVRIER 2026

#### **PROGRAMME DE CONSTRUCTION DE 27 LOGEMENTS COLLECTIFS LOCATIFS (PLAI / PLUS) RESIDENCE MONTOUNIER – BD THEODORE AUBANEL – 13830 ROQUEFORT LA BEDOULE – AUGMENTATION DU PRIX DE REVIENT DE L'OPERATION**

Dans le présent rapport, il est demandé au Bureau du Conseil d'Administration d'autoriser l'augmentation du prix de revient de l'opération Le Montounier à Roquefort-la-Bédoule, chantier engagé en 2019 et dont la livraison doit intervenir au 2<sup>e</sup> trimestre 2025.

#### **1/ Contexte :**

En séance du 20 novembre 2013, le Bureau du Conseil d'Administration a approuvé la réalisation de 27 logements sociaux sur une partie du foncier de la résidence Jean Jaurès propriété de 13 Habitat sur la commune de Roquefort-la-Bédoule et autorisé l'engagement d'un concours de maîtrise d'œuvre dans le cadre de la loi MOP.

Le 11 août 2015, le marché de Maitrise d'œuvre a été notifiée au cabinet d'architectes Veillard et Fasciani, mandataire. Le permis de construire pour la construction de 27 logements a été obtenu le 13 février 2017.

L'avis de publicité pour l'Appel d'Offre travaux en 13 lots séparés est paru le 20 octobre 2017. Les marchés ont été attribués les 30 octobre 2018, 11 mars 2019 et 7 juillet 2020.

L'Ordre de Service d'engagement des travaux du lot principal a été notifié le 21 mars 2019.

Le chantier a subi les événements suivants entre 2019 et 2022 :

- Cessation d'activité de 4 entreprises (Peinture, Menuiseries Extérieures, Serrurerie, Étanchéité) dues à des procédures de liquidations judiciaires.
- Cessation d'activité du mandataire de la maîtrise d'œuvre et transfert du mandat au bureau d'étude Archetype BECT (Novembre 2019)
- Prolongation de délais (livraison initiale prévue pour décembre 2019)
- Interruption de chantier en 2020 liée à la Pandémie de Covid
- Coordination et suivi de chantier insuffisantes, entraînant de nombreux retards.

Le 27 juin 2022, le Conseil d'Administration de 13 Habitat avait pris en compte une partie des surcouts induits par ces retards dus aux cessations d'activité et à la désorganisation du chantier en validant une première augmentation du prix de revient de l'opération de 400 000 €.

Cependant, les difficultés de coordination entre corps d'état séparés et maîtrise d'œuvre ont perdurées et le chantier n'a pas connu la reprise attendue.

- L'étancheur désigné en mai 2021 a été mis en liquidation en février 2023.
- Malgré de nombreuses mises en demeure, le maître d'œuvre (ARCHETYPE-BECT) a laissé les entreprises abandonner le chantier
- Ce BET a à son tour été mis en liquidation en juin 2023

## **2/ Modalités de reprise du chantier en vue de la livraison de l'immeuble**

Dans ce contexte, le Conseil d'Administration du 13 septembre 2023 a décidé de relancer un appel d'offres pour désignation d'une nouvelle maîtrise d'œuvre. La procédure lancée en décembre 2023 s'est révélé infructueuse.

Une procédure de gré à gré a alors été engagée en juillet 2024, le marché du nouveau maître d'œuvre a été notifié à l'atelier KHELIF le 10 mars 2025.

Cette nouvelle maîtrise d'œuvre a conduit avec rigueur les études de reprise : analyse des compte-rendu, visite de site, échange avec les entreprises et avis du bureau de contrôle. Des constats contradictoires établis avec les entreprises et avec le concours d'un commissaire de justice ont officialisé les avancements et recensé les ouvrages à reprendre, notamment du fait des vols et dégradations commis pendant la période d'arrêt de chantier en l'absence de gardiennage permanent.

Pour permettre la livraison de ce chantier de manière pragmatique et sécurisée, les orientations suivantes ont été retenues concernant les entreprises titulaires des différents lots :

- Reconduction des titulaires des lots menuiseries intérieures, menuiseries extérieures, serrurerie, revêtements de sols, peinture, ascenseurs, plomberie CVC, électricité, VRD et espaces verts dans leurs missions via des avenants prenant compte de l'actualisation du calendrier et de la reprise des ouvrages dégradés.
- Nouvelles consultations en vue de la désignation de nouvelles entreprises pour les lots gros œuvre, étanchéité et cloisons doublages.

Les travaux de finitions intérieures et d'aménagement extérieur ont repris dès l'été 2025.

Le calendrier prévisionnel prévoit une livraison de l'immeuble au 2° trimestre 2026.

### 3/ Augmentation du prix de revient et financement :

Sur la base des constats établis et de l'estimation prévisionnelle des travaux à reprendre établie par la maîtrise d'œuvre, les travaux supplémentaires à engager s'élèvent à 1 614 951€ TTC, portant le prix de revient de l'opération à 6 262 997€ TTC.

Ce montant correspond aux dépenses suivantes :

Frais dus à l'arrêt de chantier : conduite d'opération interne, assurances supplémentaires, reprise de certains raccordements suite aux évolutions règlementaires, provisions d'actualisation ...	166 786 € TTC
Dépenses liées à la rémunération de la nouvelle maîtrise d'œuvre ainsi que des autres prestataires (contrôle technique CSPS...)	329 189 € TTC
Frais liés aux dégradations, vols et reprises d'ouvrages suite à la défaillance des entreprises	1 118 976 € TTC
<b>Total des surcoûts</b>	<b>1 614 951 € TTC</b>

Le prix de revient de l'opération est ainsi porté de 4 648 046 € TDC à 6 262 997 € TDC. (Variation de 34,7 %)

Pour le financement de ce surcoût une subvention d'équilibre d'un montant de 250 000 € a été sollicitée auprès de la commune de Roquefort la Bédoule, le solde de 1 364 951 € sera financé par des fonds propres et/ou des emprunts.

\* \*

\*

Le Bureau du Conseil d'Administration est invité à prendre délibéré conformément au projet de délibération qui lui a été présenté.