

**REUNION DU BUREAU  
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L' AISNE**

**EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**SEANCE DU 13 DECEMBRE 2023**

L'AN 2023, le 13 DECEMBRE, les membres du Bureau de l'Office Public de l'Habitat de l'Aisne se sont réunis au lieu ordinaire des séances.

**Etaient présents :**

M. GRZEZICZAK, Président.  
Mme MARICOT et M. LIEZ, Administrateurs.

**Pouvoirs :** M. RAMPENBERG, Vice-Président, à M. GRZEZICZAK  
M. CREMONT, Administrateur à M. GRZEZICZAK  
M. DELHAYE, Administrateur, à Mme MARICOT  
M. MUZART, Administrateur, à M. LIEZ.

**Assistés de :** M. EUZEN, Directeur Général par intérim.  
M. BASSET, Mme PLANCKAERT, MM. ROBERT et TOMBOIS, Directeurs de services.  
Mmes HERMI, Responsable Gouvernance et PESCE, Chargée des Politiques Locales.

*Début de séance à 10 h 00 – le quorum étant atteint, sous la présidence de Monsieur Freddy GRZEZICZAK, Président.*

**ORDRE DU JOUR**

**LAON - RESIDENCE BASSELET - AVENANT A CONVENTION DE LOCATION – SUITE DES NEGOCIATIONS**

Une convention de location a été signée le 18 décembre 1969 entre l'OPHLM de Laon et le Bureau d'Aide Sociale de la Ville de Laon, dont l'objet est de louer la Résidence dite Basselet sise Rue Léon Nanquette à LAON.

Plusieurs avenants ont été signés depuis :

- 18 juin 1992 : avenant 1 entre l'OPHLM de la Ville de Laon et le CCAS de la Ville de Laon.  
Son objet était la mise à jour de la convention et la prise en compte d'un programme d'amélioration,
- 28 avril 1999 : avenant 2 entre l'OPAC de Laon et le CCAS de la Ville de Laon.  
Son objet était la mise à jour de la convention et la prise en compte de travaux de sécurité.

- 8 juin 2001 : avenant 3 a été signé le entre l'OPAC de Laon et le CCAS de la Ville de Laon. Son objet consistait en la mise à jour et la prise en compte dans la redevance de travaux d'améliorations réalisés en 2001 ; et en la répartition de la charge des travaux de maintenance et d'entretien.

Une convention APL a également été signée le 31 décembre 1999 entre le préfet, l'OPAC de Laon et le CCAS de la Ville de Laon. Elle prévoit les composantes de la redevance prises en compte pour l'attribution de l'APL.

En 2016, l'Office et la Ville de Laon se sont entendus pour la réalisation de travaux d'amélioration sur 59 logements et deux locaux sanitaires communs de la Résidence. A ce titre, l'Office a passé des marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux.

Les travaux consistaient en la :

- réfection de toutes les évacuations eaux usées des logements et canalisations et plomberies correspondantes,
- restructuration des salles de bains et des cuisines des logements,
- et restructuration des locaux sanitaires communs.

Le coût total de ces travaux étant de :

- gros Œuvre :	270 817,48 € H.T.
- plomberie :	225 487,64 € H.T.
- électricité :	105 578,00 € H.T.
- peinture – Sols :	60 066,21 € H.T.
- placards (Fourniture) :	9 804,03 € H.T (+Main d'œuvre SEO : 5 192,00 € H.T.)
- maîtrise d'œuvre :	21 875,00 € H.T.
- SPS :	1 530,00 € H.T.

En sus des travaux d'amélioration, des travaux d'entretien ponctuels ont été réalisés :

- pose de vannes sur réseau chauffage et réseau d'eau froide et d'eau chaude, pose de robinets thermostatiques : soit environ 14 000,00 € H.T.
- peinture logements suivant besoin remonté par l'exploitant : 2 958,00 € H.T. (4 logements) + 2008,00 € H.T. (2 logements)
- revêtements de sols suivant besoin remonté par l'exploitant : 898,00 € H.T.

Compte tenu de l'impact du coût des travaux, la Ville de Laon a sollicité de l'Office, par courrier en date du 17 février 2020, une modification de la redevance et une réorganisation de la charge des coûts de maintenance et d'entretien.

A la suite de négociations commencées en octobre 2020, la Ville de Laon et l'Office se sont initialement mis d'accord sur un projet d'avenant et de grille de répartition des travaux d'entretien et de réparation, annexés.

L'avenant en question doit entrer en vigueur rétroactivement au 1<sup>er</sup> janvier 2021.

A compter de cette date, le loyer a été fixé à 151.471,07 € par an, et pour l'ensemble de la résidence Basselet.

La révision du loyer a été prévue ensuite de manière annuelle et appliquée au 1er janvier de chaque année, à compter du 1er janvier 2024 (3 années négociées sans indexation).

Le Bureau, par sa décision du 7 septembre 2022, a autorisé le Directeur Général à signer le projet d'avenant et sa grille de répartition des charges, selon les termes négociés à cette date.

Cependant, depuis cette date, les négociations se sont poursuivies avec la Ville de LAON, notamment sur les points suivants :

- **L'évolution du loyer :**

La Ville de LAON souhaite prendre en compte l'évolution des travaux réalisés par l'Office, leur coût, et leur amortissement, afin d'en tirer toutes les conséquences contractuelles et budgétaires sur le loyer.

A ce titre, la Ville de LAON souhaite notamment prendre en compte les charges de gros entretiens (PGE) qui n'auraient pas été dépensées par l'Office afin de faire évoluer le loyer.

- **La pose de climatisation :**

La Ville de LAON a sollicité des blocs de climatisation individuels dans les locaux individuels.

L'Office a proposé une pose à sa charge, et l'entretien à la charge de la Ville, avec une hausse du loyer équivalente à 1/20 du montant de la pose, amortissable sur 20 ans.

Il est précisé que, s'agissant des travaux et de leurs amortissements: l'Office a dépensé au sein de la résidence sur la période 2014 – 2023 un total de 1 032 205.94 € HT dont 965 105.24 € HT de dépenses d'investissements (restructuration des cellules sanitaires, réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse, remplacement de la chaudière et de la pompe chauffage).

Ces travaux sont en cours d'amortissement. En l'état des crédits de l'Office en lien avec la résidence, cet amortissement prendra fin au 31 décembre 2069.

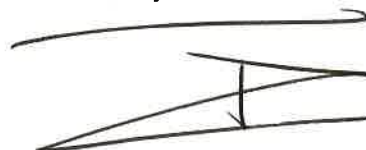
Par ailleurs, la Ville de LAON a sollicité l'Office pour un gel de loyer supplémentaire (portant à 4 années de gel d'indexation du loyer) pour l'échéance de janvier 2024.

Il est proposé au Bureau de se prononcer sur la signature de cet avenant.

Après un large échange, le Bureau, à l'unanimité des votants, décide d'ajourner cette délibération.

Ainsi fait et délibéré en séance, le jour, mois et an que dessus.

Le Président,  
Freddy Grzeziczak.



## Acte à classer

**BUREAU-3980**

**1**                      **2**                      **3**                      **4**  
En préparation      En attente retour      > AR reçu <      Classé  
Préfecture

---

**Identifiant FAST :** ASCL\_2\_2024-01-04T15-14-57.01 ( MI250123439 )

**Identifiant unique de l'acte :** 002-423119395-20231213-BUREAU-3980-DE ( Voir l'accusé de réception associé )

**Objet de l'acte :** LAON - RESIDENCE BASSELET - AVENANT A CONVENTION DE LOCATION - SUITE DES NEGOCIATIONS

**Date de décision :** 13/12/2023



---

**Nature de l'acte :** Délibération

**Matière de l'acte :** 1. Commande Publique  
1.1. Marchés publics

**Identifiant unique de l'acte antérieur :**

---

**Acte :** [N. 3980 - LAON - RESIDENCE  
BASSELET - AVENANT A  
CONVENTION DE LOCATION -  
SUITES DES NEGOCIATIONS.PDF](#)

**Multicanal :** Non

**Groupe émetteur de l'acte :** TOUS

---

Classer

Annuler

**Préparé**

Date **04/01/24** à **15:14**

Par [HERMI Farida](#)

**Transmis**

Date **04/01/24** à **15:14**

Par [HERMI Farida](#)

**Accusé de réception**

Date **04/01/24** à **15:20**