

CONSEIL DU BUREAU
DE L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DE L'AISNEEXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

SEANCE DU 26 NOVEMBRE 2025

L'AN 2025, le 26 NOVEMBRE, les membres du Bureau de l'Office Public de l'Habitat de l'Aisne se sont réunis au siège de l'Opal - 1 place Jacques de Troyes à Laon.

Etaient présents :

MM. GRZEZICZAK, Président, et RAMPELBERG, Vice-Président.
MM. CREMONT, DELHAYE, LIEZ et MUZART, Administrateurs.

Excusée : Mme MARICOT, Administrateurs.

Assistés de : MM. DOURLEN, Directeur Général, ROBERT et SIMONNOT, Directeurs Généraux Adjoints, M. COLARD, Mmes MOINAT et PLANCKAERT, M. TOMBOIS, Directeurs de services.
Mmes HERMI, Responsable Gouvernance, et PESCE, Responsable Communication Institutionnelle.

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

ORDRE DU JOUR

PROTOCOLE TRANSACTIONNEL – LAON - RUE SERURIER - SAS LE BATIMENT ASSOCIE

Au premier semestre de l'année 2021, un marché a été conclu concernant une opération de réhabilitation de trois logements comprenant des démolitions pour la création de 4 logements au 6-8 et 10 rue Sérurier à LAON.

Dans ce cadre, la SAS LE BATIMENT ASSOCIE s'est vu attribuer le 8 février 2022 le macro-lot n°1 « démolition, désamiantage, gros œuvre, ossature bois, charpente et plancher ».

Le montant global et forfaitaire du marché conclu au titre du lot n°1 était de 1 069 145,35 € HT.

Le 24 février 2021, l'Office a saisi le Juge des Référés du Tribunal Administratif d'AMIENS d'une demande de référé constat, sur le fondement de l'article R.531-1 du code de justice administrative, et ce avant tout lancement des travaux.

L'expert Judiciaire a déposé son rapport le 16 juillet 2021, qui fut communiqué à la SAS LE BATIMENT ASSOCIE.

Les travaux, qui devaient débuter le 14 février 2022, ont donné lieu à un premier ajournement avec une reprise des travaux le 25 avril 2022.

Par courrier en date du 23 mai 2022, la SAS LE BATIMENT ASSOCIE a alerté la Commune de LAON sur ses craintes quant à la poursuite desdits travaux de démolition, compte tenu de l'état de vétusté de l'immeuble concerné et de ceux avoisinant le projet.

Considérant le risque d'effondrement, la Commune de LAON a publié, les 13 et 24 mai 2022, deux arrêtés municipaux portant mesures d'urgence pour faire face aux dangers menaçant l'immeuble sis 4, rue Serrurier, et interdisant l'accès et l'occupation de l'ensemble dudit immeuble.

Dans ce contexte, suivant un exploit de commissaire de justice en date du 11 mai 2022, la SAS LE BATIMENT ASSOCIE a assigné l'OPH de l'AISNE, en qualité de maître d'ouvrage de l'opération, devant le Tribunal Judiciaire de LAON, aux fins de voir désigner un Expert judiciaire et de lui confier une mission de référendum préventif.

Ce dernier a déposé son rapport d'expertise le 1^{er} septembre 2023, indiquant expressément que les travaux objet du marché confié à la SAS LE BATIMENT ASSOCIE ne pouvaient être réalisés sans que soient préalablement effectués divers travaux de confortation des immeubles avoisinants.

Il apparaissait donc indispensable de réaliser des travaux confortatifs sur les immeubles voisins, préalablement à la poursuite des travaux de démolition de l'immeuble sis 6, rue Sérurier. Cependant, la SAS LE BATIMENT ASSOCIE n'a pas donné suite à la proposition de l'OPH de l'AISNE de réaliser ces travaux sous sa maîtrise d'ouvrage.

Durant cette période, la SAS LE BATIMENT ASSOCIE a conservé, à sa charge et à ses frais, la garde du chantier, qui présentait donc certains risques, de nature à potentiellement lui porter préjudice.

Il apparaît aujourd'hui inenvisageable de mener à terme ce projet dans les conditions initialement prévues.

C'est pourquoi, la résiliation du marché apparaît comme la meilleure solution. Par ailleurs, la SAS LE BATIMENT ASSOCIE sollicite une indemnisation pour le préjudice qu'elle estime avoir subi, notamment, pour la garde du chantier.

Dans ce cadre, il est donc proposé de conclure une transaction afin de mettre fin au litige actuel et à toute éventuelle future réclamation.

La SAS LE BATIMENT ASSOCIE a chiffré son préjudice à hauteur de 45 678,42 € HT, décomposé comme suit :

- Coût des branchements provisoires (EDF) : 4 730,53 € HT ;
- Temps passé par Madame BROSSE, conduite de travaux et des équipes pour modification de clôture : 4 680 € HT ;
- Immobilisation du matériel (clôtures, assurance appartement servant de base vie) : 2 546,24 € HT ;
- Frais de procédure (avocat, huissier, etc...) : 24 986,65 € HT ;
- Vente du matériel d'étalement : 8 735 € HT.

En parallèle, l'OPH de l'Aisne avait procédé au paiement des tubes pour micropieux à hauteur de 82 891,40 € HT. Compte tenu de la chute du prix de l'acier et de l'impossibilité de réutiliser les tubes, le fournisseur de la SAS LE BATIMENT ASSOCIE a proposé un prix de rachat de 30 000 €, dont 5 000 € de dédommagement pour les études et déplacements engagés, ce qui aboutit à une valeur nette de rachat de 25 000 €.

Le préjudice subi par la SAS LE BATIMENT ASSOCIE se chiffre donc à 20 678,42 € HT (45 678,42 € HT – 25 000 €).

La résiliation du marché serait effectuée par l'Office 8 jours après la signature du protocole d'accord transactionnel.

Un décompte de résiliation serait établi dans les 30 jours à compter de la signature du protocole.

De son côté, la SAS LE BATIMENT ASSOCIE s'engagerait à accepter le paiement ferme et définitif de la somme de 20 678,42 € HT constituant le solde de tout compte du marché.

Il est proposé au Bureau d'autoriser le Directeur Général à signer le protocole d'accord transactionnel selon les conditions suivantes :

- Paiement de l'indemnité à la SAS LE BATIMENT ASSOCIE d'un montant de 20 678,42 HT €.
- Résiliation du marché confié à la SAS LE BATIMENT ASSOCIE.

A l'appui des informations complémentaires fournies, le Bureau, à l'unanimité des votants, donne son accord à la proposition ci-dessus.

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

Le Président,
Freddy Grzeziczak.

