

## 13 HABITAT

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 DECEMBRE 2025

#### ADMINISTRATEURS PRESENTS :

- M. Jean-Marc PERRIN, Président
- Mme Marine PUSTORINO, Vice-Présidente
- Mme Sabine BERNASCONI
- M. Julian BOIS
- Mme Catherine CHANTELOT
- Mme Martine CORSO
- M. Lionel DE CALA
- Mme Judith DOSSEMONT
- M. Faouzi JACQUOT
- Mme Marie-Madeleine GHIO
- M. Marc KATRAMADOS
- M. Christophe MAGNAN
- Mme Marie MARTINOD
- M. Michel ROUX
- M. Fayçal ZERGUINE

#### ADMINISTRATEURS REPRESENTES

- M. Jordan MANGANI, donne pouvoir à M. PERRIN
- M. Jean-Paul GUILBERT, donne pouvoir à M. PERRIN
- M. Martial ALVAREZ, donne pouvoir à Mme PUSTORINO
- Mme Yvette ROCHETTE, donne pouvoir à Mme PUSTORINO

#### ADMINISTRATEURS EXCUSES

- Mme DARMON
- M. Michel BALLARO
- M. Patrick CASU
- M. Abdelali LOUAFI

#### ASSISTENT A LA SEANCE A TITRE CONSULTATIF :

- M. Damien VANOVERSCHELDE, Directeur Général
- Mme Helene KERMORGANT, Commissaire aux Comptes
- Mme Valérie BORONI, Secrétaire du CSE

Conseil d'Administration du 19 décembre 2025  
Délibération n° 14-CA.25.104

**Programmes d'actions 2026 déclinés au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.) dans le cadre des contrats de ville et des conventions cadre relatives à l'abattement TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) et programmes d'actions supplémentaires 2026 déclinés au sein des résidences de 13 habitat en complément des projets subventionnés dans le cadre de L'ATFPB.**

Considérant les termes du rapport n° 14 ci annexé

**Le Conseil d'Administration,**

Vu notamment les articles L424-2 L421-4 6° et R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu la loi n°2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine (Article 6) et l'application de l'abattement de 30% sur la taxe foncière sur les propriétés bâties au profit des logements locatifs sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).

Après en avoir délibéré :

**A l'Unanimité des Présents et Représentés**

- **AUTORISE** la prise en charge, sur les fonds propres de 13 Habitat, des programmes d'actions déclinés au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) dans le cadre du contrat de ville et des conventions cadre relatives à l'abattement TFPB (Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties), pour une somme totale de 3 241 934 Euros (TFPB Programmation 2026).
- **AUTORISE** la prise en charge, sur les fonds propres de 13 Habitat, des programmes d'actions supplémentaires 2026 en complément des projets subventionnés dans le cadre de la TFPB, pour la somme de 206 675 Euros.

Extrait certifié conforme,  
Marseille, le 29 décembre 2025

Le Directeur Général

  
Damien VANOVERSCHELDE

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

  
Damien VANOVERSCHELDE

## RAPPORT N° 14

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 DÉCEMBRE 2025

**Objet : Programmes d'actions 2026 déclinés au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville (Q.P.V.) dans le cadre des contrats de ville et des conventions cadre relatives à l'abattement TFPB (taxe foncière sur les propriétés bâties) et programmes d'actions supplémentaires 2026 déclinés au sein des résidences de 13 habitat en complément des projets subventionnés dans le cadre de L'ATFPB.**

Le 18 mars 2024, le Conseil d'Administration a autorisé le Directeur Général à signer la nouvelle génération des contrats de ville 2024/2030 dénommés « Engagements Quartiers 2030 » (Délibération n° 27-CA.24.026 / Adhésion de 13 Habitat aux nouveaux contrats de ville « engagements quartiers 2030 »)

13 Habitat développe une politique sociale innovante dans ses territoires et particulièrement dans les quartiers prioritaires constituant son patrimoine. L'office bénéficie, à ce titre, de l'abattement de 30% de la TFPB.

Beaucoup de nos résidences sont un lieu de concentration des difficultés sociales : pauvreté, augmentation du chômage, incivilités et trafics, repli sur soi, vieillissement de la population... Face à ce constat, le dispositif d'abattement de la TFPB s'avère un outil efficace permettant de réaliser des actions concrètes pour le quotidien des habitants et de conforter dans la durée les projets de renouvellement urbain.

L'utilisation de cet abattement s'établit dans un cadre partenarial avec les collectivités territoriales, les services de l'État ainsi que les représentants des locataires et les conseils citoyens. Le programme d'actions mis en place est travaillé en concertation avec les partenaires territoriaux (délégué du préfet, chef de projet de la politique de la ville, représentants des collectivités...).

Ce travail partenarial sur notre patrimoine nous permet d'affiner le diagnostic social mais aussi technique, de nos cités. Chaque intervention est menée en collaboration pour répondre aux problématiques rencontrées et ainsi soutenir les agences dans leur gestion quotidienne.

Parallèlement à ces projets, 13 Habitat souhaite être présent sur les territoires présentant des indicateurs sociaux et économiques de précarité nécessitant une intervention supplémentaire. En effet, certaines de nos résidences dites poches de précarité dans le nouveau contrat de ville (anciennement dénommé Quartier de Veille Active) se retrouvent sur une ligne de crête avec un équilibre de plus en plus fragile. Pour éviter leur bascule, certaines actions complémentaires sont développées afin de maintenir et encourager un équilibre social dans ces quartiers fragilisés.

En 2026, l'Office commencera à recentrer l'utilisation de l'ATFPB et son programme d'actions sur les thématiques suivantes :

- **SUR-ENTRETIEN**  
Renforcement du nettoyage et de la maintenance des équipements.
- **PETIT TRAVAUX D'AMELIORATION DU CADRE DE VIE**  
Hall d'entrée, cage d'escalier, éclairage, sécurisation des abords...
- **GESTION DES ENCOMBRANTS**
- **SECURISATION/VIDEOSURVEILLANCE**
- **ACTION SUR L'EMPLOI LOCAL ET AMELIORATION DU CADRE DE VIE DANS LES RESIDENCES**  
Chantiers d'insertion, chantiers éducatifs.
- **IMPLICATION/CONCERTATION DES LOCATAIRES ET LIEN AVEC LE BAILLEUR**  
Sensibilisation au respect des espaces collectifs, lutte contre les mésusages et la dégradation des espaces communs. L'hygiène dans le logement et lutte contre les nuisibles.
- **ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DES LOCATAIRES**  
Accompagnement à la sobriété énergétique et à la maîtrise de l'énergie. Accompagnement social, accès aux droits, prévention de l'impayés de loyer et des expulsions. FNAVDL avec suivi possible dès l'attribution du logement pour les foyers les plus précaires.

Le budget prévisionnel qui sera investi est défini comme suit :

- Montant de la TFPB programmation en QPV 2026 : **3 241 934,00 €**
- Montant Hors TFPB programmation complémentaire 2026 : **206 675,00 €**

\* \* \*

\*

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