

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° 17-CA.25.107

REALISATION DES OBJECTIFS 2025 ET FIXATION DES OBJECTIFS 2026
DU DIRECTEUR GENERAL

Considérant les termes de rapport n° 17 ci annexé

Le Conseil d'Administration,

Vu les dispositions de l'articles n° R.421-20 du Code de la Construction et de l'Habitation,

Après en avoir délibéré

Avec 18 voix Pour

1 abstention (M. Jacquot)

- **VALIDE** l'atteinte des objectifs assignés au nouveau directeur général depuis son arrivée au 22 septembre 2025, déclenchant sur 2026 le versement mensuel d'une part variable de 15% de la part forfaitaire.
- **DEFINIT** pour la période de référence du 1er janvier au 31 décembre 2026, les objectifs et indicateurs suivants :
 1. Proposer un budget 2026 équilibré, maîtriser son exécution au moyen de tableaux de bords de pilotage partagés et rechercher de nouveaux financements : **25%**
 2. Viser à fin 2026 une vacance commerciale de logements de 2%, contre 2,8% à fin 2025 et réduire le nombre de logements insalubres en stock : **25%**
 3. Réviser le PSP au cours de 2026, actualiser le Visial et honorer les engagements ANRU : **20%**
 4. Déposer auprès de l'Etat un dossier de demande d'agrément OFS : **10%**
 5. Adapter l'organisation pour accroître la rapidité de traitement des réclamations, des impayés et des charges locatives et doter l'Office de procédures et d'outils de traitement dématérialisé pour améliorer leur suivi : **20%**

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° 17

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 19 DECEMBRE 2025

REALISATION DES OBJECTIFS 2025 et FIXATION DES OBJECTIFS 2026 DU DIRECTEUR GENERAL

Conformément aux dispositions de l'article R421-20 du Code de la Construction et de l'Habitation « *Les objectifs et indicateurs, déclinant les critères définis au premier alinéa permettant de déterminer la part variable, sont définis chaque année ou pour une période de trois ans au plus par le conseil d'administration, sur proposition du président, et notifiés par écrit au directeur général au plus tard au cours du premier trimestre de l'année au titre de laquelle elle se rapporte ou dans un délai de trois mois à compter de la date d'une nouvelle nomination intervenant en cours d'année.* »

Monsieur Damien VANOVERSCHELDE a été embauché en qualité de Directeur Général de 13 HABITAT selon un contrat de travail, prenant effet au 22 septembre 2025 et approuvé par délibération n° I-CA.25.038 du 14 août 2025.

Au cours des trois premiers mois, le Directeur général a d'ores et déjà atteint les objectifs suivants:

1. Instruire et proposer une réponse au rapport définitif de l'ANCOLS

Le Directeur général a proposé une réponse dans le délai requis très contraint.

Les réponses ont été validées à l'unanimité par le Conseil d'administration le 26/09/2025, transmises à l'ANCOLS et publiées sur son site le 14/11/2025.

2. Réengager le dialogue social interne pour mobiliser les salariés et leurs représentants autour des difficultés économiques rencontrées par l'Office

Depuis sa prise de fonction, le Directeur général a visité et rencontré les personnels des 9 agences. Il s'est adressé par visio-conférence à tous les salariés en direct, répondant à leurs questions.

Il a également tenu 10 séances de CSE-CSSCT, 3 réunions de négociation annuelle obligatoire, 7 réunions de négociations syndicales.

3. Proposer les éléments structurants pour le redressement économique de l'Office, notamment via les orientations budgétaires pour 2026

Le débat d'orientations budgétaire pour 2026 a été présenté lors de la séance du Conseil d'administration du 26 novembre 2025.

Les orientations prennent en compte les éléments du rapport ANCOLS mais également l'apport du rapport d'expertise diligenté par le CSE à la suite du droit d'alerte sur la situation économique de l'Office.

Les principales orientations sont l'optimisation des recettes et notamment la réduction de la vacance de logement, des efforts de gestion des charges, la poursuite des objectifs de rénovation du patrimoine, le développement de l'Offre et la satisfaction des locataires.

4. Etablir le projet de budget 2026 en tenant compte des résultats 2024 et du budget 2025 révisé

Le budget 2026 vous est présenté durant cette même séance et met en œuvre les orientations débattues en novembre.

5. Proposer et mettre en œuvre les mises en conformité nécessaires à un fonctionnement sécurisé de l'organisme.

Durant sa période d'installation, le Directeur général a détecté et a remédié à des non-conformités tant dans la gestion des charges récupérables (taux de récupération des gardiens, délais de prescriptions) que dans les activités de plusieurs salariés, certains nécessitant l'engagement de contentieux et la saisine du procureur.

6. Nouer des relations partenariales avec les amicales de locataires, les communes et les prestataires.

Au cours de ces trois premiers mois, le Directeur général a rencontré la Direction du Département pour échanger sur les difficultés rencontrées, les objectifs et perspectives. Des rencontres ont pu avoir lieu avec de nombreux maires à l'occasion de visites et de réunions sur des projets.

Il a également renoué les relations entre Action Logement et l'Office en vue de construire un partenariat qui reste à élaborer.

Deux Conseils de concertation locative avec les amicales de locataires représentatives ont été tenues.

Plusieurs protocoles transactionnels en vue de réduire les risques contentieux ont été obtenus.

Les critères et objectifs proposés pour servir de base à la part variable de sa rémunération au titre de la période 2026 à 2028 sont les suivants :

A – Rétablir les indicateurs économiques de l'Office pour lui assurer de reconstituer des fonds propres afin de pouvoir continuer à investir. Cela signifie, toutes choses égales par ailleurs, dégager un résultat net d'exploitation positif et un taux d'autofinancement net HLM supérieur à 3% en moyenne glissante sur 3 ans.

B – Réduire la vacance commerciale de logements en réduisant le stock de logements vacants et en traitant le flux annuel de rotation. Le taux visé devra être compris en 1,5 et 2%, en moyenne des agences.

C – Réduire le nombre le stock de logements insalubres. Pour ce faire, l'objectif est de réduire le nombre de logements qui ont fait l'objet d'un signalement pour insalubrité et qui n'ont pas été traités, de 90%, à terminaison

D – Poursuivre les réhabilitations thermiques et les projets de rénovation urbaine conformément au PSP et aux projets ANRU. Le PSP sera révisé durant la période pour tenir compte des capacités économiques de l'Office.

E – Poursuivre le développement de l'Offre locative sociale pour répondre aux besoins du territoire, notamment dans les communes SRU. L'Office cherchera un agrément Office Foncier Solidaire et, sous réserve d'agrément, pourra compléter son offre de logements social avec du Bail réel solidaire.

F – Accompagner l'Office dans l'évolution de son organisation pour accroître la satisfaction des locataires, en donnant plus d'autonomie de traitement des réclamations aux agences, en modernisant les processus et les outils et en développant « l'orientation client », notamment dans l'accompagnement social, la gestion des impayés et des charges locatives.

Dans ces conditions, Monsieur le Président de 13 Habitat propose au Conseil d'Administration, pour 2026, de fonder la part variable de la rémunération de Monsieur Damien VANOVERSCHELDE sur les objectifs suivants :

- 1 Proposer un budget 2026 équilibré, maîtriser son exécution au moyen de tableaux de bords de pilotage partagés et rechercher de nouveaux financements : 25%
- 2 viser à fin 2026 une vacance commerciale de logements de 2%, contre 2,8% à fin 2025 et réduire le nombre de logements insalubres en stock : 25%
- 3 Réviser le PSP au cours de 2026, actualiser le visial et honorer les engagements ANRU : 20%
- 4 Déposer auprès de l'Etat un dossier de demande d'agrément OFS :10%
- 5 Adapter l'organisation pour accroître la rapidité de traitement des réclamations, des impayés et des charges locatives et doter l'Office de procédures et d'outils de traitement dématérialisé pour améliorer leur suivi : 20%

Une évaluation de l'atteinte des objectifs et résultats sera réalisée en décembre 2026.

Il est rappelé in fine que le plafond maximal des objectifs est de 15% de la rémunération forfaitaire. Chacun des pourcentages associés aux objectifs ci-avant est à ramener aux 15% du plafond maximal.

* * *

*

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