

13 HABITAT
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 22 OCTOBRE 2025

ADMINISTRATEURS PRESENTS :

- M. Jean-Marc PERRIN, Président
- Mme Sabine BERNASCONI
- M. Julian BOIS
- M. Patrick CASU
- Mme CatherineCHANTELOT
- Mme Martine CORSO
- Mme Gisèle DARMON
- M. Lionel DE CALA
- Mme Judith DOSSEMONT
- M. Faouzi JACQUOT
- Mme Marie-Madeleine GHIO
- M. Jean-Paul GUILBERT
- M. Marc KATRAMADOS
- M. Abdelali LOUAFI
- M. Christophe MAGNAN
- M. Jordan MANGANI
- Mme Marie MARTINOD
- Mme Yvette ROCHETTE
- M. Michel ROUX
- M. Fayçal ZERGUINE

ADMINISTRATEURS REPRESENTES

- M. Martial ALVAREZ, donne pouvoir à M. PERRIN
- Mme Marine PUSTORINO, donne pouvoir à M. PERRIN

ADMINISTRATEUR EXCUSE

- M. Michel BALLARO

ASSISTENT A LA SEANCE A TITRE CONSULTATIF :

- M. Damien VANOVERSCHELDE, Directeur Général
- Valérie BORONI, Secrétaire du CSE

Conseil d'Administration du 22 octobre 2025
Délibération n° 6-CA.25.073

**MISE EN VENTE DES LOGEMENTS DEPENDANTS
DE LA RESIDENCE LE LACYDON A MARSEILLE 13002 (508)**

Considérant les termes du rapport n° 6 ci annexé

Le Conseil d'Administration,

Vu l'article R421-16 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH)

Vu l'article L.443-14 du code de la construction et de l'habitation

Après en avoir délibéré :

A l'Unanimité des Présents et Représentés

- **AUTORISE** le principe de la mise en vente des logements dépendants de la résidence le Lacydon à Marseille 13002 (508) répondant aux critères définis par la politique de vente 2024-2025.
- **AUTORISE** la saisine du représentant de l'Etat dans le département ayant compétence pour autoriser la vente (ou la collectivité à laquelle le pouvoir aura été délégué), conformément aux dispositions de l'article L443-7 alinéa 5.
- **AUTORISE** le Directeur Général à signer l'ensemble des actes afférents aux états descriptifs de divisions et règlements de copropriété.
- **VALIDE** le principe selon lequel les logements actuellement loués par l'Office au sein de cette résidence qui se libéreront ne feront l'objet d'une remise en location qu'au terme d'une tentative de mise en vente qui se révélerait infructueuse.

Extrait certifié conforme,
Marseille, le 22 octobre 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° 6

CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 22 OCTOBRE 2025

MISE EN VENTE DES LOGEMENTS DEPENDANTS DE LA RESIDENCE LE LACYDON A MARSEILLE 13002 (508)

Conformément à la politique de vente 2024-2025, il est proposé la commercialisation d'une nouvelle résidence à savoir les logements de la résidence LE LACYDON (508) à Marseille 13002.

Il s'agit d'une résidence composée de deux bâtiments de quatre-cinq étages avec un niveau de sous-sol. Elle comprend 27 logements répartis en 7 T2, 15 T3, 5 T4 et 27 stationnements. Elle a été livrée en 2005. La forme du bâti est attractive et est bien insérée dans l'environnement immédiat.

La moyenne des derniers diagnostics de performances énergétiques réalisés présente une étiquette C.

Une organisation juridique (copropriété) doit être mise en place préalablement à la vente.

Il est rappelé que pour céder des logements qui ne figurent pas dans le plan de vente de la CUS, l'office doit adresser au représentant de l'Etat dans le département une demande d'autorisation.

Cette demande est adressée à la Métropole Aix-Marseille Provence, laquelle consultera la commune d'implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés.

En l'espèce, il est demandé aux membres du Conseil d'Administration de donner leur accord pour la mise en vente des logements dépendants de cette résidence, afin que la demande d'autorisation de vente puisse être formulée, auprès de l'organisme compétent et engager les demandes de diagnostics obligatoires notamment le diagnostic technique global.

Les instances de l'Office seront sollicitées dans un second temps pour valider la grille de prix après l'autorisation de vendre. Cela permet de fixer un prix en adéquation avec le marché et au plus proche de la commercialisation.

* *

*

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

Commercialisation en 2027

MARSEILLE 13002 « Le Lacydon » (508)



Résidence construite en 2004 composée 27 logements répartis sur 2 bâtiments de 5 et 4 étages.

Les logements sont répartis comme suit :

- 15 Type 3 d'une surface d'environ 62m²
- 7 Type 2 d'une surface d'environ 52 m²

DPE: Classe C

Taux SRU de la commune (27%) après-vente de 12 logements sur 10 ans: 26,90%

Occupation Sociale:

- Locataires percevant APL: 44%
- Locataire SLS: 0%
- Locataire débiteurs: 7,4%
- Taux de rotation: 7%
- Loyer moyen: 500€



VNC PAR
LOGEMENT
EN 2024:
60 940 €



ETAT DE LA
DETTE PAR
LOGEMENT EN
2024:
50 662 €



PSP TRAVAUX DE
2033 À 2035:
1 350 K€



PRIX
MÉDIAN
HLM/M²:
2 557 €



ESTIMATION
BASSE
LOGEMENT:
168 947 €



MARGE
MOYENNE
PAR
LOGEMENT:
118 285 €



TYPE FINANCEMENT:
PLUS