

**Conseil d'Administration du 22 octobre 2025
Délibération n° 7-CA.25.074**

**MISE EN VENTE DES MAISONS INDIVIDUELLES
DEPENDANTES DE LA RESIDENCE LE CASCABEL A VITROLLES (313)**

Considérant les termes du rapport n° 7 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 maisons individuelles dépendantes de la résidence le Cascabel à Vitrolles (313) 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 ainsi que les statuts d'ASL
- **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° 7
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 22 OCTOBRE 2025

MISE EN VENTE DES MAISONS INDIVIDUELLES DEPENDANTES DE LA RESIDENCE LE CASCABEL A VITROLLES (313)

Conformément à la politique de vente 2024-2025, il est proposé la commercialisation d'une nouvelle résidence à savoir les maisons individuelles de la résidence LE CASCABEL (313) à Vitrolles.

Il s'agit d'une résidence que 13 Habitat détient en monopropriété, composée d'un collectif de 45 logements allant du R+2 au R +4 et 47 maisons individuelles en bande réparties en 42 T4 et 5 T5. Elle dispose de 23 garages individuels, 50 places de parkings en sous-sol et des places aériennes.

La résidence bénéficie d'une localisation idéale en bordure de pinède, à flanc du parc du Petit Bois dans le secteur prisé de la ferme Croze.

A la demande du Maire, seules les villas sont proposées à la vente.

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

Différents travaux renforçant l'attractivité des biens ont été réalisés sur les Villas, à savoir :

- en 2020, des travaux d'isolation
- entre 2022 et 2025 : des travaux de clôture

Une organisation juridique (copropriété devra être mise en place).

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 villas dépendantes de cette résidence, afin que la demande d'autorisation de vente puisse être formulée auprès de l'organisme compétent et pour solliciter les diagnostics obligatoires et notamment le diagnostic technique global.

Il est précisé que le Monsieur le Maire de Vitrolles a d'ores et déjà émis un avis favorable à la mise en vente des villas, il n'a pas souhaité ouvrir l'intégralité de la résidence à la vente HLM. Les logements dépendants du collectif ne seront pas commercialisés.

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.

80, rue Albe - CS 40238
13248 Marseille Cedex 04

Commercialisation en 2027

VITROLLES « Le CASCABEL » (313)

Résidence construite en 1984 composée 92 logements.

Seules les villas seront commercialisées.

Les logements sont répartis comme suit :

Typologie T4	Typologie T5
42 (environ 87m ²)	5 (environ 96 m ²)

Taux SRU de la commune (27%) après-vente de 12 logements sur 10 ans: 31,30%



Occupation Sociale:

- Locataires percevant APL: 48,91%
- Locataire SLS: 9,78%
- Locataire débiteurs: 9,78%
- Taux de rotation: 3%
- Loyer moyen: 490€



VNC PAR LOGEMENT EN
2024: 27 685€

ETAT DE LA DETTE
PAR LOGEMENT EN
2024: 15 332€

PSP TRAVAUX
DE LA
RESIDENCE DE
2033 À 2035:

4-600 K€

PRIX MOYEN
HLM/M²:
2 600 €

ESTIMATION
BASSE AU
LOGEMENT:
175 500 €

MARGE
MOYENNE PAR
LOGEMENT:
147 814 €

TYPE
FINANCEMENT:
PLUS

13
habitat

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 Catherine CHANTELOT
- 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