

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° 8-CA.25.075

**MISE EN VENTE DES MAISONS EN BANDE
DEPENDANTES DE LA RESIDENCE LES JARDINS SUSPENDUS A VITROLLES (925)**

Considérant les termes du rapport n° 8 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 en bande dépendantes de la résidence Les Jardins Suspendus à Vitrolles (925) 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.
- **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 VANOVERSCHHELDE

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 VANOVERSCHHELDE

RAPPORT N° 8
CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 22 OCTOBRE 2025

MISE EN VENTE DES MAISONS EN BANDE DEPENDANTES DE LA RESIDENCE LES JARDINS SUSPENDUS 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 LES JARDINS SUSPENDUS (925) à Vitrolles.

Il s'agit d'une résidence déjà en copropriété acquise en quasi-totalité (à l'exception des commerces) en décembre 2024 auprès de 1001 vies.

Elle se compose, de 237 lots dont :

- 109 à usage d'habitation,
- 109 stationnements
- 19 commerces en pied d'immeuble.
- 20 lots sont des villas réparties en 10 T4 et 10 T5.

Seules les villas en bande sont proposées à la vente HLM. L'étiquette énergétique moyenne est en C.

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 dépendants de cette résidence, afin que la demande d'autorisation de vente puisse être formulée, auprès de l'organisme compétent.

Il est précisé que Monsieur le Maire de Vitrolles a d'ores et déjà émis un avis favorable à cette mise en vente. Il a également demandé que des travaux de résidentialisation soient entrepris.

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

VITROLLES « Les Jardins Suspendus » (925)

Totalité de la résidence acquise en 2024 (à l'exception des commerces) par 13 Habitat
Résidence construite en 1990 comprenant 109 logements dont 89 collectifs et 20
individuels, 109 garages et 19 locaux commerciaux, répartis sur 13 entrées :
Surface totale de 7 802m²
DPE: Classe C



Taux SRU de la commune (31,30 %) après vente de 26 logements sur 10 ans : 30,93 %

*Seules les villas seront commercialisées

Typologie T4	Typologie T5
10 (environ 85m ²)	10 (environ 100m ²)

Parmi les différents travaux listés dans le PPT, les travaux à court terme sont les suivants:

Occupation Sociale:

- Locataires percevant APL: 30%
- Locataire SLS: 0%
- Locataire débiteurs: 10%
- Taux de rotation: 5%
- Loyer moyen: 720€

Reprise maçonneries	12 300
Traitement façades hors ITE	121 718
Toitures	391 550
Plomberie/VMC/Chauffage	247 300
Total	772 868
Plus value ITE	424 960

soit environ 38 600 € / villa

	VNC PAR		ETAT DE LA		PRIX		ESTIMATION		MARGE		TYPE
	LOGEMENT EN		DETTE PAR		MÉDIAN		BASSE		MOYENNE		FINANCE
	2024:		LOGEMENT EN		HLM/M²:		LOGEMENT:		PAR		MENT:
	86 469€		2024:		2 300 €		160 000 €		LOGEMENT:		PLUS
			84 625 €						73 531€		