

## 13 HABITAT

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 26 NOVEMBRE 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
- 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. 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

#### ADMINISTRATEURS EXCUSES

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

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

- M. Damien VANOVERSCHELDE, Directeur Général
- Mme Anne WERMELINGER, Adjointe au Chef du Service Habitat, représentant M. le Préfet de la Région Provence Alpes Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône, et M. le Directeur Départemental du Territoire et de la Mer conformément aux dispositions de l'article R. 421-21 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- Mme Ranjing WANG, Commissaire aux Comptes (en visio)
- Mme Valérie BORONI, Secrétaire du CSE

80, rue Albe - CS 40238  
13248 Marseille Cedex 04

Tél. : 04 91 12 71 00

Établissement Public Industriel-Commercial à Compétence Régionale - RCS Marseille 914 7214 782 859 496

**13habitat.fr**

Conseil d'Administration du 26 novembre 2025  
Délibération n° 08-CA.25.086

**MODIFICATION DE LA REDEVANCE DE VIVACITE (EX-ALOTRA) POUR LA  
RESIDENCE ETUDIANTE SITUEE AU 11, AVENUE DE LUMINY – 13009 MARSEILLE  
PAR LA SIGNATURE D'UN AVENANT – REFERENCE 568 01 001**

Considérant les termes du rapport n° 8 ci annexé

**Le Conseil d'Administration,**

Vu le rapport n°02.247 en date du 28 novembre 2002,

Vu le rapport n°03.001 en date du 24 janvier 2003,

Vu l'article R.421-16 du CCH,

Vu l'article L.421-1 du CCH,

Après en avoir délibéré

**Avec 19 voix Pour**

**1 voix absente (M. Jacquot n'a pas participé au vote)**

- **APPROUVE** la modification de la redevance de la résidence Luminy (568 01 001),
- **AUTORISE** la signature de l'avenant n°3 avec l'association VIVACITÉ (ex-ALOTRA,

Extrait certifié conforme,  
Marseille, le 26 novembre 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° 8

### CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 26 novembre 2025

**OBJET : Modification de la redevance de VIVACITE (Ex-ALOTRA) pour la résidence étudiante située au 11, avenue de Luminy – 13009 MARSEILLE – Référence 568 01 001**

A la suite de l'acquisition, en 2002 de l'ancien centre de formation de France Télécom situé à Luminy et de la revente à la CCI de la partie comprenant des locaux d'enseignement, l'Office a donné en location gestion l'ensemble des locaux à usage d'hébergement « étudiants » du site, soit 125 chambres individuelles et 8 studios à l'association ALOTRA.

Cette location a été consentie pour une durée initiale de 25 ans, expirant le 1<sup>er</sup> février 2028.

Par convention séparée, il a été convenu entre VIVACITE (Ex-ALOTRA) et l'Ecole supérieure de Commerce Marseille Provence (GESCMP devenu par la suite KEDGE) qu'au moins 80 % des logements seraient mis à la disposition de l'Ecole afin d'y loger ses étudiants. En contrepartie, l'Ecole s'était engagée à prendre en charge les loyers des logements réservés en cas de non-occupation.

A compter de 2020, les relations entre ALOTRA et KEDGE se dégradent ; KEDGE veut réduire ses obligations, tandis qu'ALOTRA reste soumis au loyer fixé par la convention avec 13 Habitat.

L'un des motifs indiqués par KEDGE réside dans le manque d'attractivité de la résidence dont les logements sont devenus désuets et répondent de plus en plus difficilement aux attentes des étudiants de l'Ecole. De fait, KEDGE construit de nouveaux bâtiments sur un autre site et organise progressivement son départ.

ALOTRA, pressentant la rupture imminente avec KEDGE nous alerte à partir de mai 2023, sur la situation et sur le fait que sans la participation de KEDGE, l'association sera dans l'impossibilité de trouver des candidats étudiants et donc dans l'impossibilité d'honorer les loyers.

Le 31 décembre 2023, le groupe KEDGE BUSINESS SCHOOL résilie unilatéralement sa convention de réservation, privant l'association ALOTRA d'une partie importante de son chiffre d'affaires et plaçant l'association dans une situation financière des plus précaires.

Subissant de fortes pertes de gestion mettant en péril la survie même de l'association, ALOTRA nous a sollicité à plusieurs reprises afin d'obtenir des modalités d'aménagement de la convention, tout en continuant à honorer leurs engagements.

A défaut de réponses concrètes, nous avons reçu une première demande de résiliation avec effet au 30 juin 2025. Cette demande n'a pas été acceptée en l'état mais ALOTRA a cessé de régler les loyers nous adressant divers documents comptables établissant les pertes considérables auxquelles ils devaient faire face.

Il est rappelé ici qu'ALOTRA est un partenaire historique important pour l'Office, nous sommes liés par des conventions de gestion sur plusieurs groupes à Marseille.

Le renouvellement de la Présidence et la nomination d'un nouveau directeur général a permis de renouer un dialogue constructif et de dégager des perspectives afin d'aller au bout de cette convention.

Pour se faire, il est proposé de remplacer la redevance actuelle comme suit :

- Une part fixe minorée à hauteur de 47 000 €/an, outre le paiement des taxes fiscales.
- Une part variable, constituée par 50% des recettes au-delà de 67% du taux d'occupation de la résidence.
- Un régime transitoire pour l'année 2025, correspondant à 50 % de la redevance, soit 96 607,56 €/an.

Cet accord nous assure de pouvoir continuer à exploiter le site et de recevoir un loyer ainsi que les taxes jusqu'en janvier 2028. Cette période permettra d'analyser les possibilités de réhabilitation du site en vue d'une nouvelle commercialisation à sa juste valeur.

Il est donc proposé au Conseil d'Administration d'approuver ces nouvelles modalités et la signature de l'avenant ci-joint.

\* \*  
\*

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

## AVENANT N°3

**A la convention de location conclue entre 13 HABITAT et VIVACITÉ concernant la mise à disposition de logements étudiants à Luminy – Quartier Vaufrèges-13009 MARSEILLE**

### Entre les soussignés :

**13 HABITAT**, Office Public de l'Habitat des Bouches-du Rhône, établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège social est situé 80 rue Albe 13004 MARSEILLE, représenté par Monsieur Damien VANOVERSCHELDE en tant que Directeur Général, dûment habilité à cet effet par délibération du Conseil d'Administration en date du 14 août 2025,

Ci-après dénommé « le bailleur »,

### Et :

**VIVACITÉ**, Association Loi 1901 dont le siège est situé au 30 Boulevard Maréchal Juin 13004 MARSEILLE, représentée par son Président Pascal GALLARD, dûment habilité aux fins des présentes,

Ci-après dénommé "le gestionnaire",

Il est convenu ce qui suit :

### **Article 1 – Modification de la redevance annuelle**

Le montant de la redevance annuelle prévue à l'article III de la convention est modifié.

L'article III est modifié comme suit :

Les alinéas 1 à 3 sont remplacés par :

« Le montant annuel du loyer sera composé des éléments suivants :

#### 1 : Une part forfaitaire

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026 et jusqu'au terme initial de la convention de location, le gestionnaire s'engage, à verser **une part annuelle forfaitaire de la redevance au titre de loyer**, d'un montant de quarante-sept mille euros (47 000 €). Ce loyer sera acquitté mensuellement par douzièmes égaux, soit trois mille neuf cent seize euros et soixante-sept centimes (3 916,67 €) pour chaque échéance.

Les alinéas 4 et 5 de la convention initiale, portant sur la prime d'assurance et le paiement des taxes fiscales demeurent inchangées.

### 2 : Une part relative au taux d'occupation

Il est convenu que, si le taux d'occupation trimestriel des locaux excède soixante-sept pour cent (67 %), le gestionnaire versera au bailleur, en sus du loyer annuel forfaitaire, **un complément de loyer variable** équivalant à cinquante pour cent (50 %) des recettes nettes d'hébergement appelées au cours du trimestre échu.

Les recettes nettes s'entendent de la somme des redevances appelées par le gestionnaire au-delà d'un taux d'occupation moyen supérieur à 67 %.

Le taux d'occupation s'entend du rapport entre le nombre de logement occupés et le nombre total de logement.

### 3 : Modalités de calcul du loyer pour l'année 2025 :

A titre transitoire, il est convenu que pour l'année 2025, le montant de la part forfaitaire annuelle s'établira à la somme de **96 607.56 €**.

## **Article 2 – Révision du loyer**

Le montant du loyer sera révisé à la hausse, chaque année au 1<sup>er</sup> janvier (article L. 353-9-2 du CCH), en fonction de l'indice de référence des loyers (IRL) du deuxième trimestre de l'année précédente.

## **Article 3 – Obligation de transmission du rapport trimestriel par le gestionnaire**

Le gestionnaire s'engage à transmettre au bailleur, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la clôture de chaque trimestre civil, un rapport circonstancié mentionnant le nombre d'occupants, le nombre d'entrées et de sorties pour la période, le taux d'occupation et les loyers appelés au titre de l'hébergement ainsi que tous documents justificatifs permettant le calcul du complément de loyer.

## **Article 4 – Sanction du défaut de transmission du rapport trimestriel par le gestionnaire**

En cas de manquement du gestionnaire à son obligation de transmission du rapport trimestriel dans le délai imparti conformément aux dispositions de l'article 3 du présent avenant, celui-ci sera redevable d'une pénalité forfaitaire de cinq cents euros (500 €) par semaine de retard, jusqu'à complète réception dudit rapport. Le paiement de cette pénalité ne saurait priver le bailleur du droit de solliciter, le cas échéant, l'indemnisation intégrale du préjudice effectivement subi.

**Article 5 – Maintien des autres dispositions**

Les autres dispositions de l'article III et de la convention demeurent inchangées et continuent de produire leurs effets.

Fait à Marseille en quatre (4) exemplaires de 3 (trois) pages, le  
Dont deux (2) exemplaires transmis à chacune des parties qui le reconnaît.

**Le GESTIONNAIRE**

Le Président de  
VIVACITE,

**Pascal GALLARD**

**Le PROPRIETAIRE**

Le Directeur Général de  
13 HABITAT,

**Damien VANOVERSCHELDE**