

2022

# RAPPORT DE GESTION

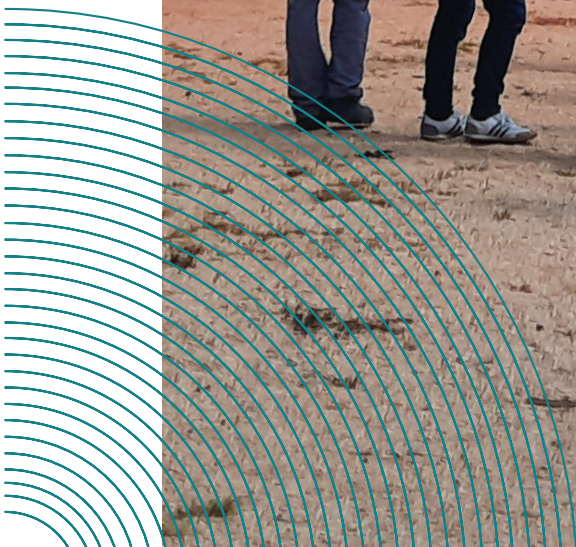
PATRIMOINE, LOCATAIRES,  
PROXIMITÉ :  
VERS DE NOUVELLES  
AMBITIONS

Mai 2022 / Concert de violon des enfants de l'école de La Cayolle (Marseille 9<sup>e</sup>)  
en pied d'immeuble aux Aygaldades (Marseille 15<sup>e</sup>)





Saint-Just Bellevue (Marseille 13<sup>e</sup>)



# L'édito de la présidente

## Il y a urgence à agir pour nos locataires et notre patrimoine

*Il faut se donner les moyens de ses ambitions. Au bénéfice des locataires, des salariés et du patrimoine. C'est dans cet état d'esprit que je suis arrivée à la tête de 13 Habitat, en octobre 2022, grâce au soutien indéfectible de tous les membres du conseil d'administration et du Département.*

*Notre Office est le bailleur social public le plus important de la région Sud-Paca, avec plus de 33 000 logements, plus de 500 résidences réparties dans 74 communes des Bouches-du-Rhône, et 75 000 locataires. Mais au fil des décennies passées, nos bâtiments dont une grande majorité datent des années 1950, 1960 et 1970, se sont détériorés, faute de moyens suffisants pour les entretenir et les rénover. Les conditions de vie de nos locataires ont suivi cette même mauvaise pente.*

*La crise économique et sanitaire liée au covid en 2020 et 2021, n'a rien arrangé. Tout comme la crise énergétique et financière engendrée par la guerre en Ukraine depuis 2022. Soit nous laissons dériver encore un peu plus la situation de notre patrimoine et de nos locataires ; soit nous réagissons pour arrêter cette spirale...*

*Avec la direction générale, l'ensemble des directions et le conseil d'administration, nous avons décidé de frapper un grand coup. Nous avons mis au point un plan stratégique du patrimoine sur 18 ans : cela peut paraître long, mais indispensable pour réellement rattraper le temps perdu. La réflexion autour de ce plan historique a débuté en 2022 pour se concrétiser quelques mois plus tard : 4 milliards d'euros vont être investis pour réhabiliter les deux tiers de nos logements (20 000 sur un total de 33 000) et pour*

*construire 400 logements sociaux neufs chaque année.*

*Priorité à la rénovation énergétique, pour améliorer l'isolation des logements, des bâtiments et moderniser les systèmes de chauffage. Priorité aussi à l'accessibilité et à l'équipement des appartements : les personnes âgées, les personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap, doivent pouvoir rester dans leur logement et leur résidence, où elles ont tant de souvenirs.*

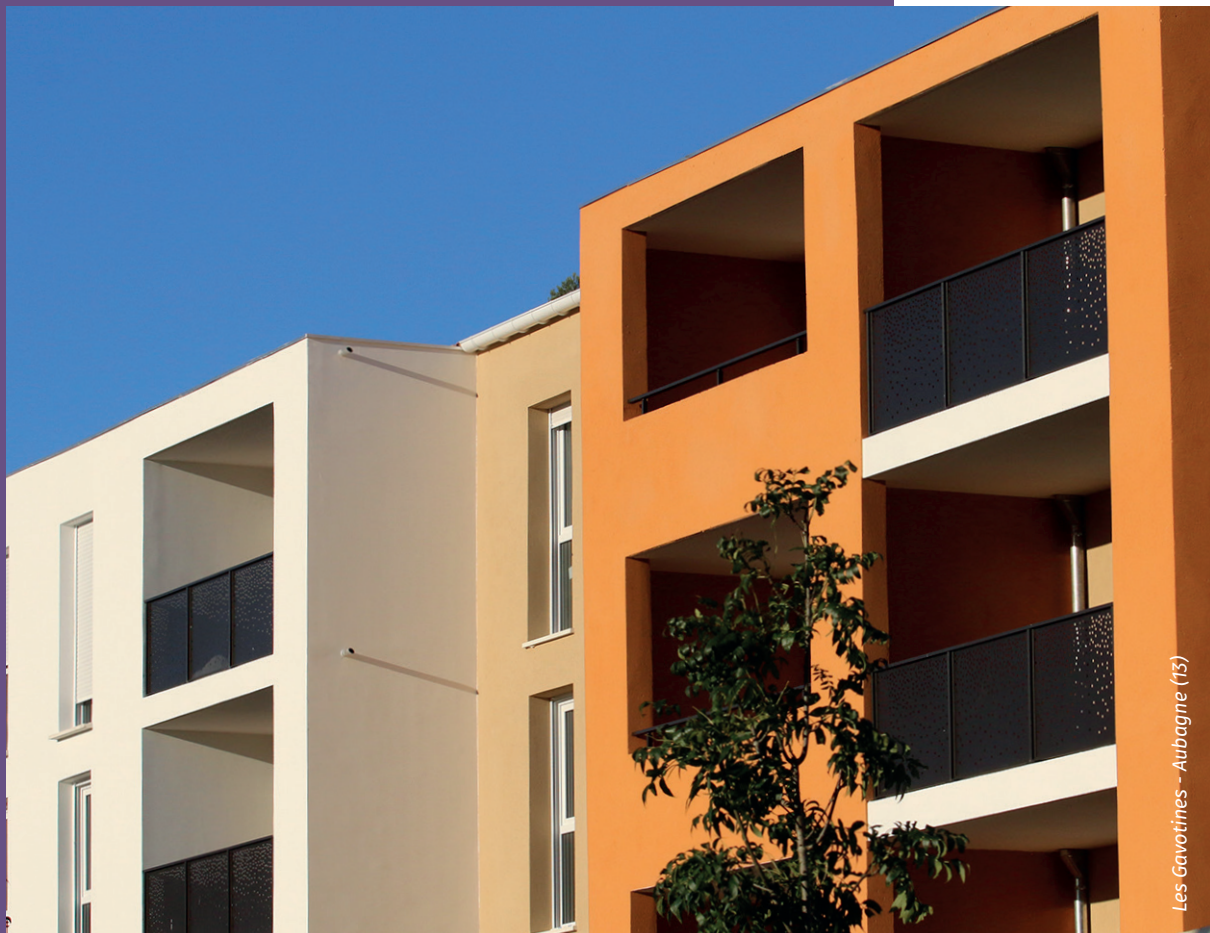
*Bien-sûr, derrière les murs que nous allons réhabiliter, nous n'oublions pas l'humain. Le lien social. La proximité avec nos agents de terrain, nos gardiens notamment. Le respect d'autrui et la convivialité entre locataires. Le dynamisme des quartiers par des services en pied d'immeubles. L'écoute et la bienveillance, avec de futures antennes de proximité au cœur des résidences, et un centre relation client prochainement renouvelé.*

*Le confort de vie dépend tout à la fois des pierres et du cœur. Voilà pourquoi nous investissons aussi, en moyens humains et financiers, dans une politique sociale répondant aux besoins, avec nos partenaires associatifs. Avec aussi, demain, pour l'amplifier, un fonds de dotation Yemma.*

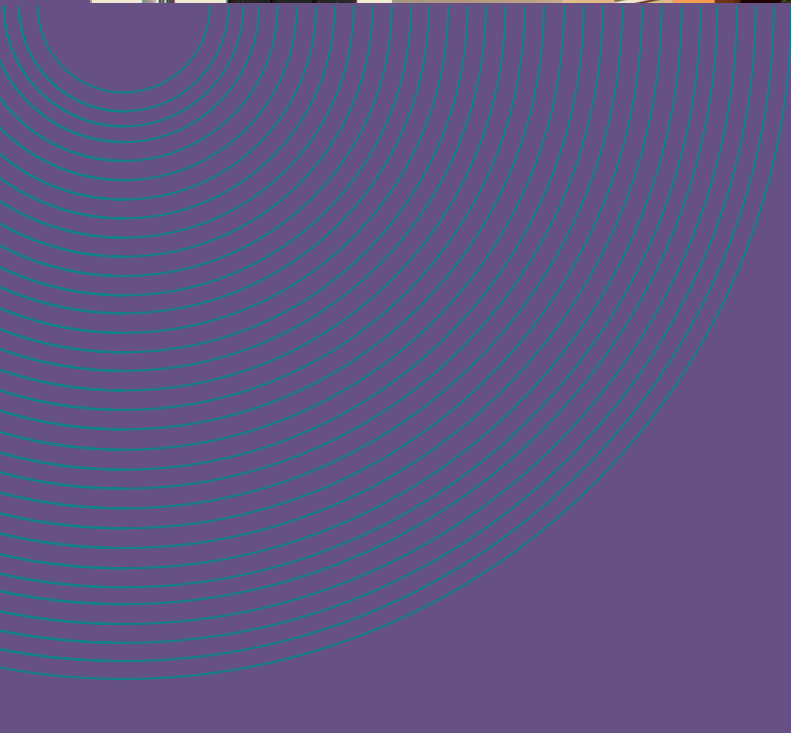
*Ce nouveau souffle a été lancé en 2022, il ne retombera pas. Je sais pouvoir compter sur l'investissement, le professionnalisme et la détermination de nos salariés et de nos partenaires. Nous avons tous le même objectif : que 13 Habitat devienne une référence en matière d'office HLM.*

**Nora Preziosi**

Présidente de 13 Habitat



Les Gavotines - Aubagne (13)



# Le mot du directeur général



## Évolution

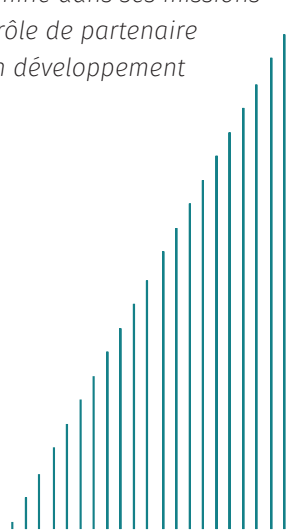
*2022 a été ma première année au sein de 13 Habitat. J'y ai découvert des équipes très volontaires et conscientes de leur mission de service public, au service des habitants. C'est grâce à tous nos salariés et à leur capacité d'adaptation que nous avons pu imaginer un plan d'évolution de notre Office.*

*Évolution plus que nécessaire, pour pérenniser notre patrimoine, et continuer d'améliorer les conditions de vie de nos locataires ; mais aussi pour placer 13 Habitat dans une stratégie RSE. L'objectif est double : conscientiser nos impacts et optimiser notre fonctionnement en tenant compte des exigences nouvelles en matière environnementale et sociale ; et permettre à notre Office de se consolider financièrement pour mieux mobiliser les fonds propres, pour réhabiliter, construire et offrir des services toujours plus qualitatifs.*

*C'est la raison pour laquelle nous avons augmenté légèrement les loyers, comme le permet l'indice national de référence des loyers. Cet argent-là, des locataires, reste dans le logement social, entièrement réinvesti à leur bénéfice. Nous sommes un bailleur social solidaire bien-sûr, déterminé dans ses missions envers ses locataires, et pleinement responsable de son rôle de partenaire social sur un territoire départemental et métropolitain en développement permanent.*

### **Jean-Louis Ervoes**

Directeur Général de 13 Habitat





Chantier d'inclusion sociale TAPA, résidence Chemin de Fer (Marseille 4e)



# sommaire

10

12

14

18

24

26

28

## 13 HABITAT EN FAITS

- 1 LES CHIFFRES CLÉS DE 2022
  - 2 LE MAILLAGE TERRITORIAL
  - 3 LE PATRIMOINE IMMOBILIER
  - 4 LES REPÈRES DE 2022
  - 5 + DE 100 ANS D'HISTOIRE
  - 6 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
  - 7 RSE, PATRIMOINE ET LOYERS
-

# 1 LES CHIFFRES CLÉS DE 2022



## 803

SALARIÉS\*

452 hommes et 351 femmes

\*tous contrats confondus



## 186 LOGEMENTS VENDUS

Dont 181 en bloc à Marseille (résidence Burel Marseille 15e)

## 7 OPÉRATIONS DE RÉHABILITATION ET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

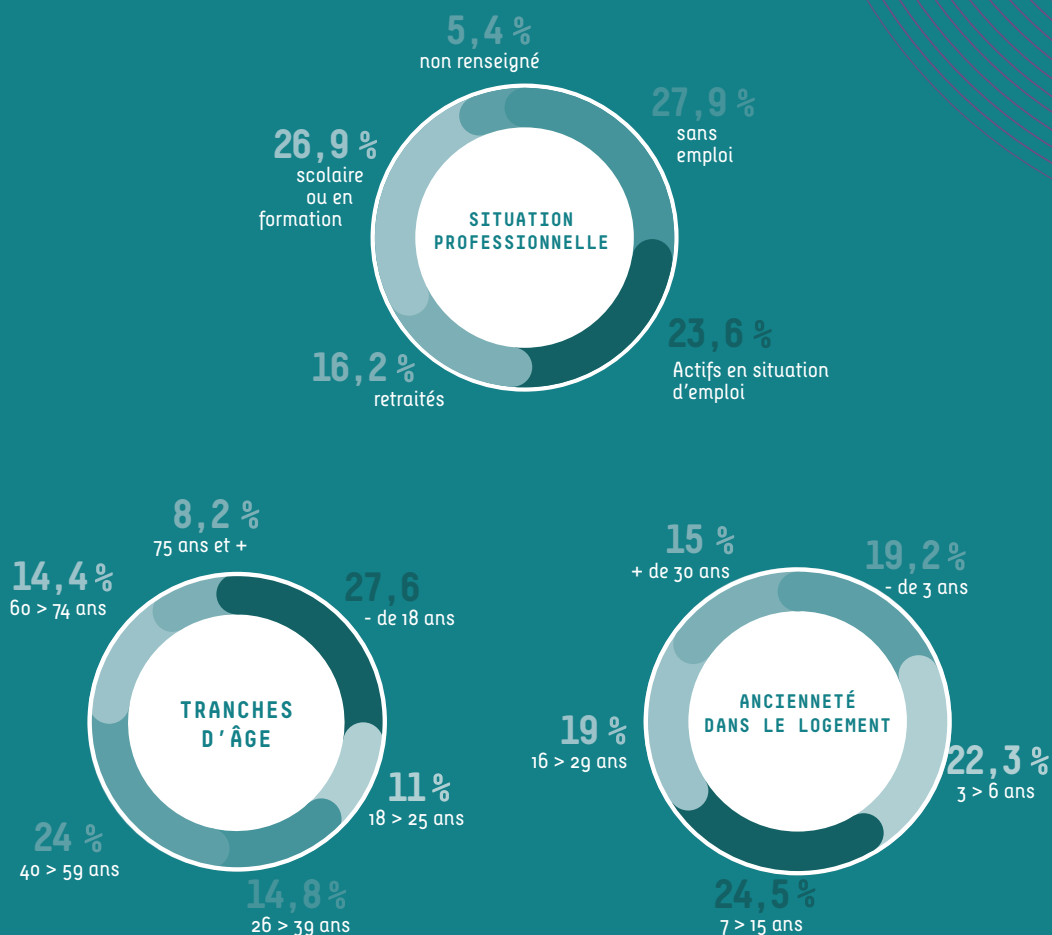
Marseille (3), Port-Saint-Louis-du-Rhône (1), la Roque d'Anthéron (1), Saint-Martin-de-Crau (1), Martigues (1)



# 72 289

LOCATAIRES

pour 30 005 titulaires de bail





## BUDGET

# 221 MILLIONS D'EUROS

Pour la section de fonctionnement

# 168 MILLIONS D'EUROS

Pour la section d'investissement

## 7 NOUVELLES RÉSIDENCES

Cuges-les-Pins (1), Marseille (3),  
Miramas (1), Noves (1)  
et Plan d'Orgon (1)

## 200 LOGEMENTS NEUFS LIVRÉS

dont 53 à Marseille, 16 à Cuges-Les-Pins, 80 à Miramas,  
18 à Noves et 33 à Plan d'Orgon



## 10 OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

(pilotage ANRU)



# 53,9 %

### DES LOCATAIRES

(titulaires de bail) perçoivent l'APL  
(aide personnalisée au logement)

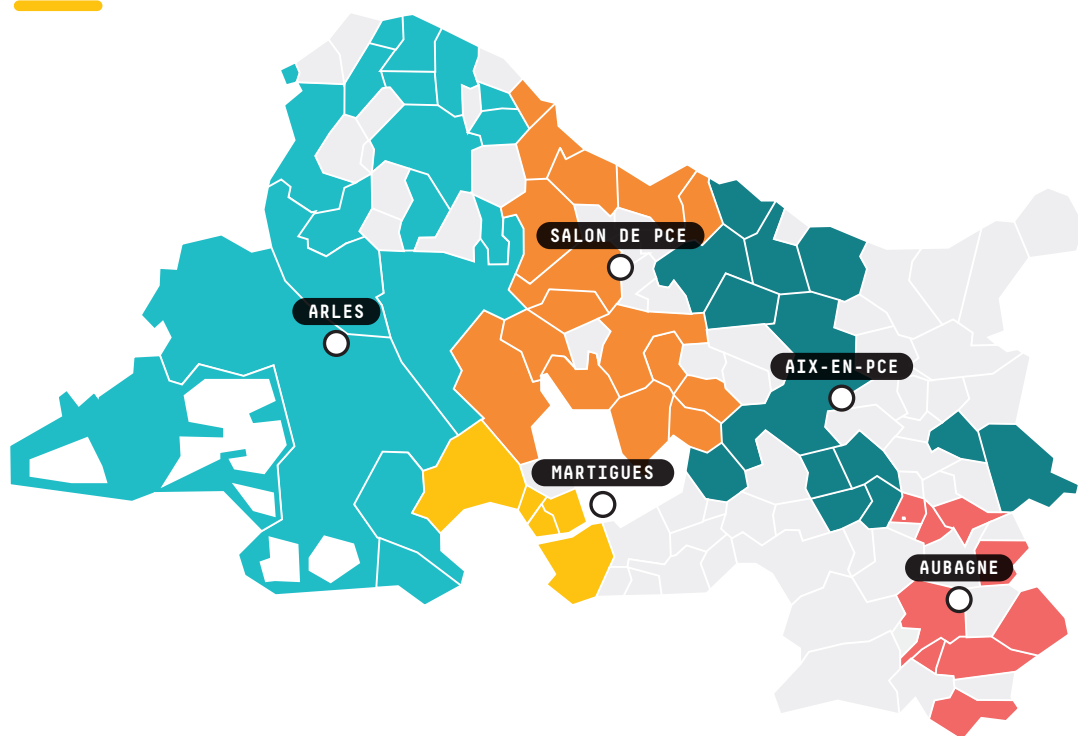
# 2 LE MAILLAGE TERRITORIAL



## LOCALISATION

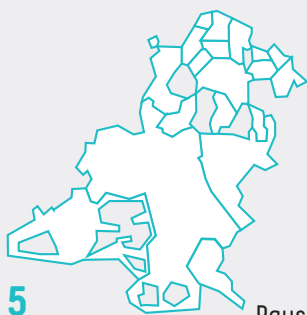
Des **5 agences** 13 Habitat du Département

- Pays d'Arles
- Salon Ouest-Provence
- Pays de Martigues
- Arbois
- Pays d'Aubagne
- AGENCES 13 HABITAT



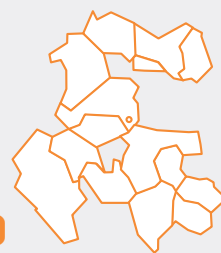
Pays d'Arles

**21**  
**88**  
**4175**



Salon Ouest-Provence

**16**  
**97**  
**4380**



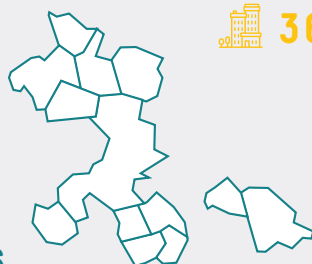
Pays de Martigues

**3**  
**26**  
**3612**



L'Arbois

**14**  
**53**  
**3086**



Pays d'Aubagne

**10**  
**100**  
**2944**



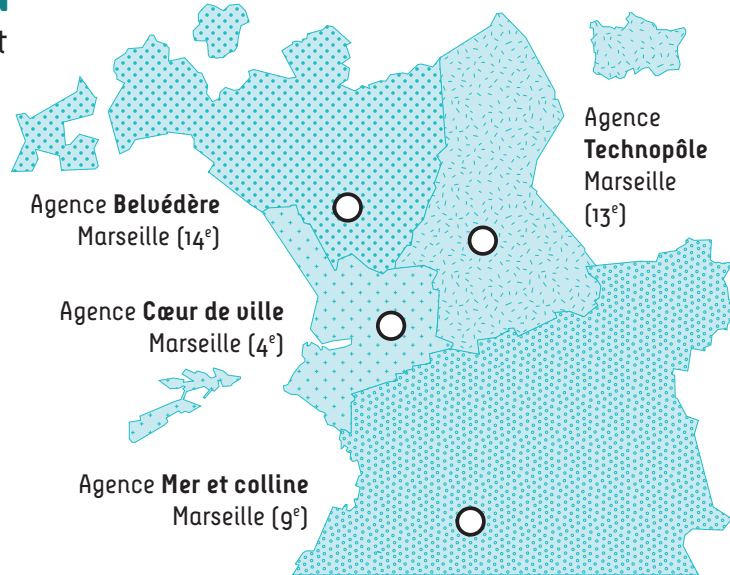
Nb de communes / agence

Résidences

Logements

## LOCALISATION

Des **4 agences** 13 Habitat dans **Marseille**



### Technopôle

📍 **3\***  
👤 **18**  
🏠 **4534**

\* dont Marseille avec  
1 arrondissement

### Belvédère

📍 **7\***  
👤 **50**  
🏠 **4019**

\* dont Marseille avec  
3 arrondissements

### Cœur de ville

📍 **1\***  
👤 **70**  
🏠 **3591**

\* dont Marseille avec  
8 arrondissements

### Mer et Colline

📍 **1\***  
👤 **28**  
🏠 **3379**

\* dont Marseille avec  
4 arrondissements

📍 Nb de communes / agence

👤 Résidences

🏠 Logements

# 3 LE PATRIMOINE IMMOBILIER



LE PATRIMOINE IMMOBILIER DE 13 HABITAT EST LE PLUS IMPORTANT DE TOUS LES BAILLEURS SOCIAUX PUBLICS DU DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE ET DE LA RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR.

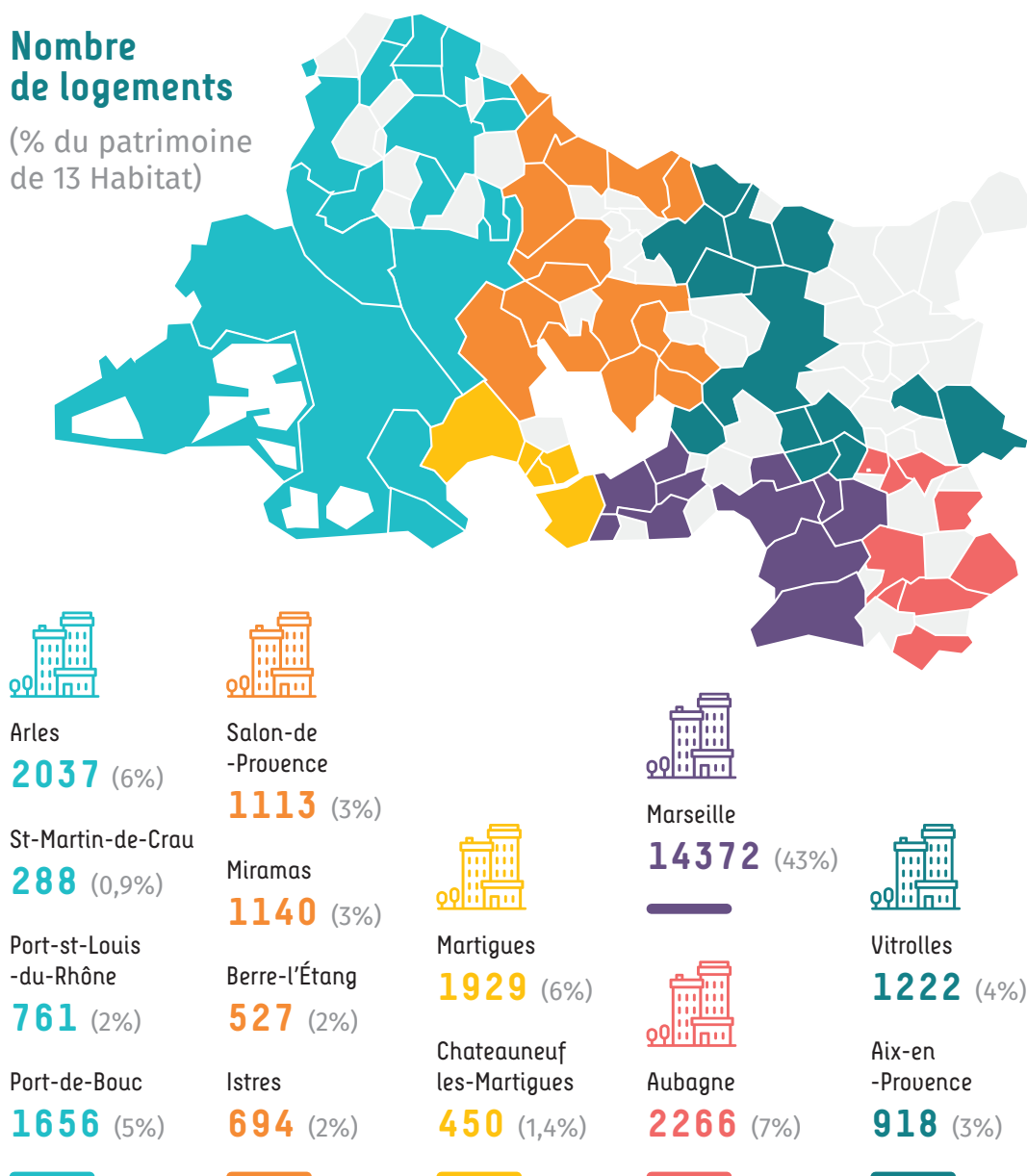
Il est constitué de **33 534 logements locatifs** dans **526 résidences** réparties dans **73 communes** du département.

## LES 14 PRINCIPALES IMPLANTATIONS

du patrimoine

### Nombre de logements

(% du patrimoine de 13 Habitat)



## LE PATRIMOINE de 13 Habitat à Marseille

### Arrondissement

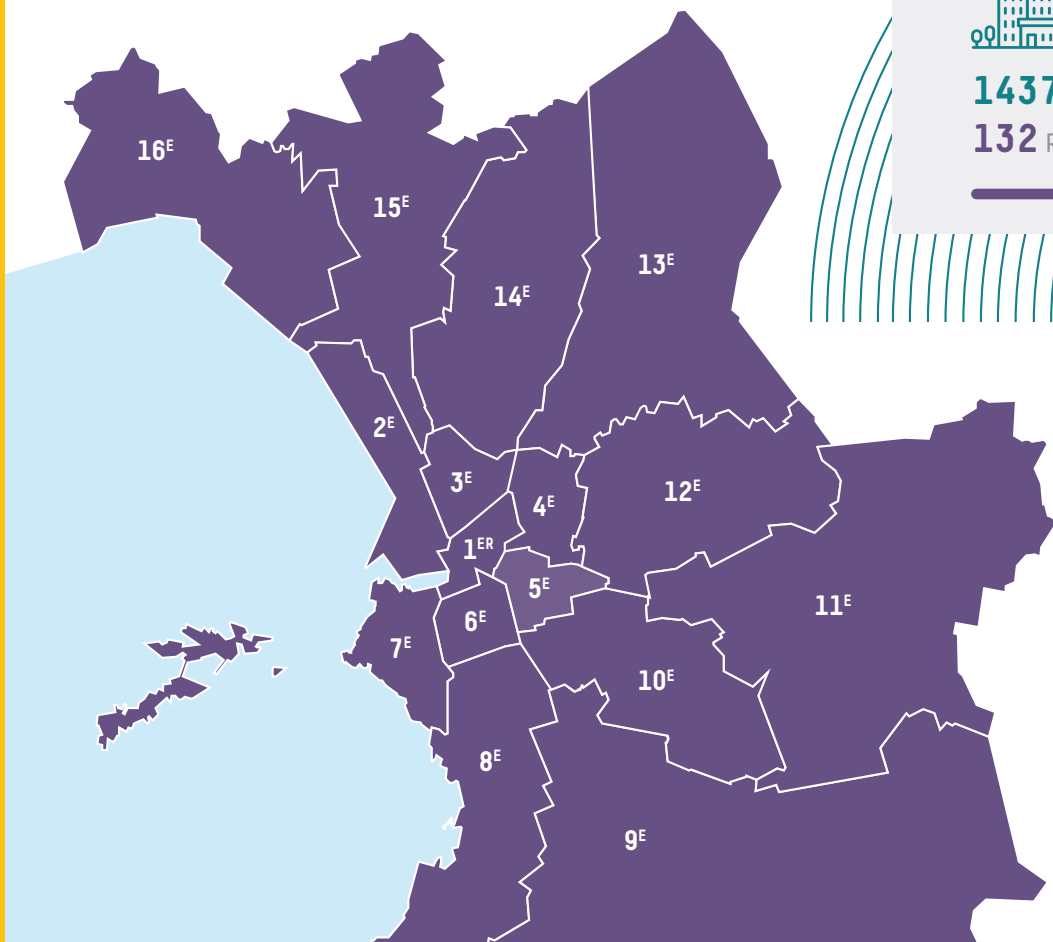
#### Nombre de résidences

### Nombre de logements

Logements en % du patrimoine  
13 Habitat à Marseille

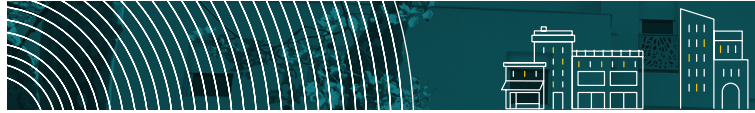
Logements en % du patrimoine  
13 Habitat total

<b>1<sup>ER</sup></b> <b>59</b> (0,4%) (0,1%) <b>5</b> RÉSIDENCES	<b>5<sup>EME</sup></b> <b>538</b> (3,7%) (1,5%) <b>8</b> RÉSIDENCES	<b>9<sup>EME</sup></b> <b>1331</b> (9,3%) (4%) <b>12</b> RÉSIDENCES	<b>13<sup>EME</sup></b> <b>4240</b> (29,5%) (13%) <b>12</b> RÉSIDENCES
<b>2<sup>EME</sup></b> <b>366</b> (2,6%) (1%) <b>14</b> RÉSIDENCES	<b>6<sup>EME</sup></b> <b>40</b> (0,3%) (0,1%) <b>3</b> RÉSIDENCES	<b>10<sup>EME</sup></b> <b>447</b> (3,1%) (1,3%) <b>4</b> RÉSIDENCES	<b>14<sup>EME</sup></b> <b>629</b> (5,7%) (2,4%) <b>8</b> RÉSIDENCES
<b>3<sup>EME</sup></b> <b>810</b> (5,6%) (2,5%) <b>17</b> RÉSIDENCES	<b>7<sup>EME</sup></b> <b>172</b> (1,2%) (0,5%) <b>3</b> RÉSIDENCES	<b>11<sup>EME</sup></b> <b>1336</b> (9,3%) (4,3%) <b>9</b> RÉSIDENCES	<b>15<sup>EME</sup></b> <b>2086</b> (14,5%) (6,2%) <b>10</b> RÉSIDENCES
<b>4<sup>EME</sup></b> <b>1075</b> (7,4%) (3%) <b>17</b> RÉSIDENCES	<b>8<sup>EME</sup></b> <b>265</b> (1,8%) (0,8%) <b>3</b> RÉSIDENCES	<b>12<sup>EME</sup></b> <b>531</b> (3,7%) (1,3%) <b>3</b> RÉSIDENCES	<b>16<sup>EME</sup></b> <b>266</b> (1,9%) (0,8%) <b>4</b> RÉSIDENCES



**14372** (43%)  
**132** RÉSIDENCES

# 3 LE PATRIMOINE IMMOBILIER



## LE PATRIMOINE

par commune

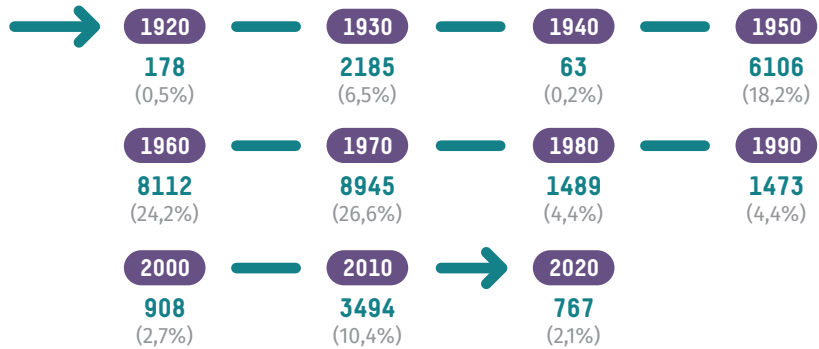


### Nombre de logements réalisés par décennie

Décennie

Nombre de logements

Logements en % du patrimoine total actuel de 13 Habitat



Commune	Nb de logements Logements en % du patrimoine total de 13 Habitat	Nb de résidences
Aix-En-Provence	918 (3%)	15
Allauch	197 (1%)	4
Aix-En-Provence	32 (< 1%)	1
Arles	2037 (6%)	23
Aubagne	2266 (7%)	83
Aureille	14 (< 1%)	1
Auriol	39 (< 1%)	1
Berre L'étang	527 (2%)	11
Bouc-Bel-Air	53 (< 1%)	2
Cabannes	55 (< 1%)	2
Carnoux-En-Provence	305 (1%)	5
Charleval	11 (< 1%)	2
Châteauneuf-Les-Martigues	450 (1%)	13
Châteaurenard	244 (< 1%)	8
Cuges-Les-Pins	81 (< 1%)	2
Ensuès-La-Redonne	35 (< 1%)	2
Eyguières	137 (< 1%)	4
Eyragues	1 (< 1%)	1
Fontvieille	32 (< 1%)	3
Fos-Sur-Mer	27 (< 1%)	1
Gardanne	294 (1%)	6
Gignac-La-Nerthe	50 (< 1%)	2
Grans	37 (< 1%)	1
Graveson	73 (< 1%)	3
Istres	694 (2%)	19
La Bouilladisse	10 (< 1%)	1
La Fare-les-Oliviers	57 (< 1%)	2
La Penne-sur-Huveaune	12 (< 1%)	1



La Roque D'Anthéron	60 (< 1%)	3
Lambesc	60 (< 1%)	2
Lançon-De-Provence	6 (< 1%)	1
Le Puy-Sainte-Réparate	74 (< 1%)	3
Les Saintes-Maries-De-La-Mer	20 (1%)	1
Maillane	12 (< 1%)	1
Mallemort	52 (< 1%)	4
Marignane	209 (< 1%)	5
Marseille	14 372 (43%)	132
Martigues	1929 (6%)	10
Maussane-Les-Alpilles	10 (< 1%)	1
Mimet	31 (< 1%)	3
Miramas	1 220 (3%)	15
Molleges	18 (< 1%)	1
Noves	97 (< 1%)	4
Orgon	45 (< 1%)	2
Peypin	48 (< 1%)	1
Plan D'Orgon	88 (< 1%)	2
Plan-De-Cuques	97 (< 1%)	2
Port-De-Bouc	1 656 (4,9%)	15
Port-Saint-Louis-Du-Rhône	761 (2,2%)	12
Rognac	240 (0,7%)	7
Rognes	20 (< 1%)	1
Rognonas	105 (< 1%)	3
Roquefort-La-Bedoule	85 (< 1%)	2
Rousset	201 (1%)	5
Saint-Andiol	51 (< 1%)	3
Saint-Cannat	18 (< 1%)	1
Saint-Chamas	141 (< 1%)	6
Saint-Martin-De-Crau	288 (< 1%)	7
Saint-Pierre-De-Mézoargues	1 (< 1%)	1
Saint-Rémy-De-Provence	63 (< 1%)	2
Saint-Savournin	1 (< 1%)	1
Salon-De-Provence	1 113 (3%)	17
Sausset-Les-Pins	50 (< 1%)	3
Sénas	50 (< 1%)	3
Septèmes-Les-Vallons	53 (< 1%)	2
Simiane-Collongue	30 (< 1%)	1
Tarascon	158 (< 1%)	5
Trets	32 (< 1%)	2
Velaux	58 (< 1%)	3
Vitrolles	1 222 (4%)	9

# 4 LES REPÈRES DE 2022



## JANVIER

### NOUVEAU DIRECTEUR GÉNÉRAL #1

Jean-Louis Ervoes est le nouveau directeur général de 13 Habitat. Sa nomination a été validée par le conseil d'administration le 15 décembre 2021. Il était auparavant DG de l'OPH Reims Habitat (Marne). Autres expériences professionnelles à Loire Habitat, à l'OPH de Thiais, à l'OPH de Vincennes, et au sein du groupe 1001 Vies Habitat et I3F. Jean-Louis Ervoes : « *Une mue ambitieuse de l'Office a été engagée, nous devons la poursuivre ensemble ; la force du collectif nous permettra d'atteindre une performance durable* ».

## FÉVRIER

### LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS #2

13 Habitat est partenaire de l'association Point Sud (Groupe SOS) pour lutter contre les discriminations à l'école et dans les quartiers. De février à avril, 170 élèves d'écoles primaires, valides et handicapés, dont beaucoup sont locataires de l'Office, se sont affrontés amicalement au cours d'épreuves sportives. Au cœur de l'opération, les valeurs de respect, de solidarité et de dépassement de soi.



## MARS

### PLANTATION D'UNE FORÊT URBAINE #3

Lancement de la plantation d'une forêt urbaine au cœur des trois résidences de Mazargues (Marseille 9<sup>e</sup>) gérées par l'Office : 280 arbres et 350 arbustes sur 7700 m<sup>2</sup>, avec également des plantes méditerranéennes et une prairie. Il s'agit de la 2<sup>e</sup> forêt réalisée en pied d'immeubles par 13 Habitat, après celle plantée à La Marie (Marseille 13<sup>e</sup>). Objectif : offrir aux locataires des espaces de tranquillité et de promenade, tout en participant à l'effort de végétalisation et de préservation de la biodiversité sur les territoires urbanisés.

### MÉDIATION POUR LES SENIORS #4

13 Habitat et l'association Dunes expérimentent depuis un an une médiation sociale pour les seniors de la résidence Michelis (Marseille 11<sup>e</sup>) : avec deux autres résidences alentour d'autres bailleurs, ce sont au total 90 familles qui bénéficient de cette opération. Les médiateurs présents tous les jours vont à la rencontre des personnes âgées et de leurs aidants pour créer du lien, rompre la solitude, et proposer un accompagnement dans les démarches administratives.





### SOLIDARITÉ POUR L'UKRAINE #5

Les salariés de 13 Habitat ont tenu à marquer leur solidarité avec le peuple ukrainien, dont le pays a été envahi en partie par la Russie : ils ont offert plus de 8 m<sup>3</sup> de matériaux et vêtements, qui ont été acheminés en Ukraine avec l'ensemble des dons collectés par le Département des Bouches-du-Rhône.



## AVRIL

### PARTENARIAT AVEC LES COMMUNES #6

13 Habitat mène sa stratégie de réhabilitation de son parc immobilier existant et de construction de logements neufs, en partenariat étroit avec les maires. Exemple à Port-de-Bouc, où le président de 13 Habitat s'est rendu lors de la présentation par le maire d'un vaste projet de renouvellement urbain de la commune (137 millions d'euros) piloté par l'Agence nationale de rénovation urbaine

# 4 LES REPÈRES DE 2022



## MAI

### DES VIOLONS EN PIED D'IMMEUBLES #7

La musique a rassemblé les locataires du Nord et du Sud de Marseille, dans la résidence des Ayalades (Marseille 15e) : les enfants de l'école de La Cayolle (Marseille 9e) qui pratiquent le violon durant l'année scolaire, sont venus donner un récital en plein air et devant plusieurs dizaines de familles qui ont apprécié cette parenthèse musicale. Avec le concours de l'association Les petits violons des calanques, l'opération a eu pour but de favoriser l'accès à la culture et à la musique pour les locataires, notamment les jeunes.

### LIEN RENFORCÉ AVEC LA JUSTICE #8

14 bailleurs sociaux gérant des logements sociaux à Marseille, parmi lesquels 13 Habitat, ont signé une convention de partenariat avec le Parquet, « pour permettre un dialogue plus fluide entre les offices HLM et la justice ». Plusieurs volets prévus : meilleur suivi des plaintes déposées par les personnels de l'Office ainsi que de tout autre incident grave dans les cités, ouverture de postes de travaux d'intérêt général, mise à disposition de logements pour les victimes de violences intrafamiliales, etc.



## JUIN

### LA RSE FAIT SON APPARITION #9

La volonté de développer une vraie politique RSE (responsabilité sociétale des entreprises) au sein de l'Office a été présentée en interne, par le directeur général, lors d'un séminaire regroupant les cadres et les managers. La stratégie est d'optimiser le fonctionnement de l'Office en tenant compte de plusieurs exigences, notamment environnementales et sociales.

### LES GARDIENS AU PLUS PRÈS DES LOCATAIRES #10

Pour le 2<sup>e</sup> été consécutif, les gardiens de l'office rendent visite aux locataires, à leur domicile (avec leur consentement), en juin, juillet, août et septembre. L'objectif est de renforcer les liens entre les résidents et les agents de terrain, de détecter d'éventuels dysfonctionnements dans les logements, voire un besoin d'aide psychologique ou médicale, et de mettre en place un accompagnement pour rompre la solitude ou faciliter les démarches du quotidien.



#11



#12

## AOÛT

### EN MER POUR DÉCOUVRIR LES DAUPHINS #12

Quatre sorties en mer ont été organisées au large de Sanary-sur-Mer, pour 40 locataires au total. A bord d'un zodiac et encadré par les animateurs de centres sociaux partenaires, ils ont pu approcher les dauphins dans leur élément naturel. Une belle occasion de les sensibiliser à la richesse et à la fragilité de notre environnement, et à la nécessité de le préserver.

## JUILLET

### LES CHANTIERS TAPAJ FONT DU BRUIT #11

Depuis 2019, 13 Habitat est associé au Groupe SOS pour organiser dans plusieurs de ses résidences, des chantiers d'inclusion sociale TAPAJ (pour Travail alternatif payé à la journée) : en effectuant des petits travaux de peinture et d'entretien dans le patrimoine de l'Office, des dizaines de jeunes rencontrant des problèmes d'addiction, de déscolarisation et d'isolement, apprennent ainsi la valeur du travail, et de salaire en contrepartie, mais aussi de solidarité dans une équipe, de respect d'autrui et de dépassement de soi. Le tout pour leur éviter de sombrer dans les trafics.

## SEPTEMBRE

### LE RÔLE CLÉ DES AGENTS DE TERRAIN #13

La direction générale de 13 Habitat a réuni l'ensemble de ses agents de terrain, dont les gardiens, pour échanger sur leurs missions et sur les perspectives de l'Office. Pour les locataires, les gardiens sont les premiers interlocuteurs représentant 13 Habitat dans les résidences : ils font preuve d'écoute, de bienveillance et d'abnégation dans leur travail. Engagement a été pris de valoriser davantage les missions de ces agents.

# 4 LES REPÈRES DE 2022



## OCTOBRE

### UNE NOUVELLE PRÉSIDENTE PREND LES RÈNES #14

Nora Preziosi est la première femme à être élue, à l'unanimité du conseil d'administration, présidente de 13 Habitat. Elle succède à Lionel Royer-Perreaut, démissionnaire en raison d'un cumul de mandats politiques. « Mon élection est un message fort de considération et de prise en compte des quartiers populaires, où j'ai grandi ». Nora Preziosi est conseillère départementale en charge de la Politique de la ville et du Renouvellement urbain. Le conseil d'administration a été en partie renouvelé.

### HAUSSE INDISPENSABLE DES LOYERS #15

Le conseil d'administration a décidé d'augmenter les loyers de 3,6%, comme l'autorise l'indice national de référence des loyers. Cette décision va permettre à l'Office de reconstituer ses capacités d'autofinancement pour les années à venir, en matière de réhabilitation et de construction notamment.



## NOVEMBRE

### LE MINISTRE DE LA SANTÉ AUX AYGALADES #16

Le ministre de la Santé est venu visiter le quartier des Aygaldes (Marseille 15<sup>e</sup>), notamment la cité gérée par 13 Habitat (600 logements) où est installé un espace santé de l'APHM (Assistance publique des hôpitaux de Marseille). La présidente de 13 Habitat et le ministre sont tombés d'accord sur la nécessité de développer d'autres espaces similaires, très demandés par les habitants des quartiers où les services publics se raréfient. Un 2<sup>e</sup> espace santé devrait donc voir le jour en 2023 au cœur des Flamants (Marseille 14<sup>e</sup>), autre cité gérée par l'Office.



### PREMIÈRE VISITE DE PROXIMITÉ DE LA PRÉSIDENTE #17

La présidente de 13 Habitat est allée à la rencontre des locataires de Port-Saint-Louis-du-Rhône, en compagnie du maire qui est aussi vice-président de l'Office. Nora Preziosi : « Nous avons un devoir de qualité de services, d'écoute et de prise en compte des attentes de tous nos locataires, c'est la raison pour laquelle je multiplie mes sorties sur le terrain, au contact de nos locataires, avec les maires qui sont des partenaires indispensables de 13 Habitat ».

## DÉCEMBRE

### DÉPASSER LES HANDICAPS #18

13 Habitat a participé au DuoDay de la semaine européenne pour l'emploi des personnes handicapées. Claire, en situation de handicap, a été accueillie pendant une journée par l'équipe de la DRH : « *Ce fut une journée très intéressante qui m'a permis de bien comprendre les métiers des ressources humaines, avec des personnes très pédagogiques et très investies dans leurs missions* ».

### ÉLECTION DES REPRÉSENTANTS DES LOCATAIRES #19

Comme tous les 4 ans, les locataires du parc social, dont ceux de 13 Habitat, ont voté pour désigner leurs représentants qui siègent dans les conseils d'administration des offices HLM, et qui participent ainsi aux décisions pour améliorer les logements et les conditions de vie dans les résidences. A 13 Habitat, quatre représentants ont été élus (CLCV, CNL, UFC Que Choisir, Indecosa CGT).

### LA MAGIE DE NOËL ET DU CIRQUE #20

13 Habitat a organisé une après-midi au cirque pour plus de 1000 jeunes locataires et leurs familles. Ce Noël des enfants est un exemple des nombreuses actions de politique sociale organisées tout au long de l'année par l'Office, avec plus de 300 associations et centres sociaux partenaires, au bénéfice des locataires.

# 5 + DE 100 ANS D'HISTOIRE



## 1889

### Naissance de la Société française des Habitations à Bon Marché.

Avec ces HBM, ancêtres des HLM, la notion de « logement social » apparaît pour la première fois en France, sous l'impulsion des philanthropes et des hygiénistes, et amplifiée par les pouvoirs publics.

### Ces HBM trouvent leurs fondations dans la première loi adoptée pour lutter contre le logement insalubre

(1850) et ainsi mettre un terme aux épidémies de choléra. Avec eux, l'objectif est de procurer des logements décents et accessibles à tous les employés et ouvriers aux revenus modestes, qui s'installent dans les villes pour participer à l'essor du pays.



## 1920

### Création de l'OPHBM des Bouches-du-Rhône, l'ancêtre de 13 Habitat.

Cet Office public départemental gère l'offre et la demande des HBM, avec l'aide de l'Etat et des collectivités locales. Il en est de même dans la plupart des autres départements français.

### Ce maillage territorial s'amplifie progressivement après la Première Guerre mondiale.

## >1940

### Réalisation des premiers lotissements sociaux dans le département.

### Encore aujourd'hui dans le patrimoine de 13 Habitat,

la résidence Jean-Masse à Allauch (92 logements) est réalisée en 1931. Viennent ensuite les résidences Louis-Loucheur à Marseille 5<sup>e</sup> (1932), Bernard-Cadenat à Marseille 3<sup>e</sup> (1932), Arles A Richepin à Arles (1932), Burel à Marseille 13<sup>e</sup> (1933), Gontard à Aix-en-Provence (1933), Pasquet à Berre L'Etang (1933), Tassy à Port-de-Bouc (1933), Michelis à Marseille 11<sup>e</sup> (1934), Les Belges à Aix-en-Provence (1934), Clovis Hugues à Marseille 3<sup>e</sup> (1934), Pin Vert à Aubagne (1936) et Ambrosini à Marseille 13<sup>e</sup> (1937).

## 1950

### Les HLM prennent la suite des HBM.

Après le transfert de tutelle du ministère de la Santé à celui de la Reconstruction et de l'Urbanisme (1945), les HBM deviennent les HLM, Habitations à Loyer Modéré. Il s'agit alors de multiplier leurs constructions dans un pays qui, après-guerre, connaît un besoin grandissant en logements.

## >1970

### Création des grands ensembles marseillais.

En pleine période de forte croissance économique des « Trente Glorieuses », et avec l'arrivée à Marseille de la première vague des rapatriés d'Algérie, il faut construire par milliers de nouveaux logements. **Sortent de terre les grands ensembles**, comme Campagne-Lévêque en 1959 (Marseille 15<sup>e</sup> / 805 logements), Bellevue en 1961 (Marseille 13<sup>e</sup> / 603 logements), Le Clos en 1963 (Marseille 13<sup>e</sup> / 735 logements), Trébon en 1963 (Arles / 499 logements), Les Aygalades en 1965 (Marseille 15<sup>e</sup> / 598 logements) et Val Plan en 1966 (Marseille 13<sup>e</sup> / 745 logements). Entre 1968 et 1973, l'OPHBM 13 produit jusqu'à 1000 logements par an.



# 1974

**L'OPAC succède à l'OPHBM 13.**

L'Office Public d'Aménagement et de Construction a un nouveau siège social, bâti dans le quartier des Chartreux à Marseille 4<sup>e</sup>. (c'est l'actuel siège de 13 Habitat). Sa **principale mission est d'entretenir le parc immobilier** réalisé en grande partie durant les deux décennies précédentes.

# 1991

**L'OPAC devient l'OPAC Sud.**

Une **nouvelle appellation**, pour mieux se différencier des autres OPAC en France.

# 2009

**Naissance de 13 Habitat.**

Les statuts des OPAC et des OPHLM sont unifiés pour donner naissance aux Offices Publics de l'Habitat (OPH). Et **l'OPAC Sud devient 13 Habitat**. Avec pour objectif de s'adapter aux nouvelles demandes : construire de petits ensembles mieux intégrés dans leur environnement, avec une majorité de T2 et T3, afin de répondre aux besoins des familles monoparentales ou avec moins d'enfants

qu'auparavant. Les services en direction des locataires sont également développés.

# 2015

**13 Habitat change de gouvernance.**

Changement de gouvernance dans notre Office, et nouveau projet d'entreprise baptisé Ambitions 2020. L'objectif est double : professionnaliser nos métiers afin que les différents agents accomplissent leurs missions de manière beaucoup plus efficace, au bénéfice de nos locataires ; et réorganiser notre maillage territorial (de 20, le nombre de nos agences passe à 9) pour que la gestion de notre patrimoine soit plus rationnelle. **La construction de nouvelles résidences à taille humaine devient la règle**, et la réhabilitation des bâtiments énergivores est enclenchée.

# 2021

**13 Habitat se relance malgré la pandémie.**

**La pandémie de covid-19 a perturbé le fonctionnement de notre Office** en 2020, qui a néanmoins continué d'assurer ses services de proximité et de qualité auprès de ses locataires. En 2021, les périodes

de confinement moins contraignantes ont donné l'occasion à l'ensemble des services de revenir à un niveau d'activité quasi-normal. Un accord sur le télétravail a été conclu en interne, qui concerne de manière pérenne une majorité des salariés.

# 2022

**Nouvelle présidence et démarche RSE.**

Nora Preziosi est la 1<sup>ère</sup> femme à être élue présidente de 13 Habitat, le 5 octobre 2022. Auparavant vice-présidente du Département en charge de la Politique de la Ville et du Renouvellement urbain, l'élue marseillaise et le conseil d'administration souhaitent accélérer la réhabilitation de notre patrimoine (notamment nos cités les plus énergivores) en continuant de construire de nouveaux logements modernes ; mais aussi **renforcer la proximité avec les locataires et améliorer les missions et les conditions de travail des agents.**

En parallèle, notre Office s'engage dans une démarche RSE (responsabilité sociale des entreprises) axée sur l'économie, l'environnement et le social, ayant pour objectif d'optimiser notre fonctionnement et notre qualité de service

## 6 LE CONSEIL D'ADMINISTRATION



Le conseil d'administration de l'Office s'est réuni le 5 octobre 2022 pour renouveler la présidence et acter l'arrivée de nouveaux membres en son sein.

Nora Preziosi a été élue présidente à l'unanimité des membres du CA. Elle remplace à ce poste Lionel Royer-Perreaut, président de mai 2015 à juillet 2022, contraint de quitter sa fonction en raison d'un cumul de mandats politiques.

Nora Preziosi est conseillère départementale déléguée à la Politique de la Ville et au Nouveau programme national de renouvellement urbain, et conseillère d'arrondissements du 4e secteur de Marseille (6e et 8e arr.).

Pour la nouvelle présidente, « au-delà du symbole d'être la première femme à la tête de 13 Habitat, mon élection est un message fort de considération des quartiers populaires, où j'ai grandi et où j'ai investi toutes ces dernières années, mon énergie et mon temps, pour écouter, agir et accompagner les habitants dans le besoin ».

*« Je vais poursuivre les réformes engagées, pour faire de 13 Habitat un office HLM exemplaire dans sa gestion et envers ses locataires. Le lien social avec nos locataires est essentiel, et rien ne peut se faire sans les forces vives de 13 Habitat. Je serai aux côtés de tous les agents qui ont à cœur de construire un lien de confiance avec nos locataires, et de respect ».* En accord avec la direction générale, ses priorités sont le lien social et la proximité ; le cadre de vie des locataires avec la rénovation de notre patrimoine ; et la transition environnementale qui ira de pair avec une optimisation de notre fonctionnement et une amélioration de notre qualité de service.

En 2022, le CA de 13 Habitat regroupant 23 administrateurs, s'est réuni 6 fois, et son bureau 6 fois. Parmi les décisions prises durant l'année écoulée : lancement de plusieurs opérations de réhabilitation, de rénovation énergétique et de construction de nouvelles résidences, et de cession de logements ; signature de conventions de partenariat avec des communes dont Aix-en-Provence, Istres et Martigues ; adoption du budget ; révision des loyers ; création d'un fonds de solidarité énergie.





## PRÉSIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



**Nora Preziosi**  
Conseillère départementale

## 5 CONSEILLERS DÉPARTEMENTAUX DÉSIGNÉS PAR LE CONSEIL DÉPARTEMENTAL DES BOUCHES-DU-RHÔNE



**Martial Alvarez**  
Conseiller départemental  
Vice-président de 13 Habitat  
Maire de  
Port-Saint-Louis-du-Rhône



**Sabine Bernasconi**  
Vice-présidente  
du Conseil départemental



**Lionel De Cala**  
Conseiller départemental  
Maire d'Allauch



**Judith Dossemont**  
Conseillère  
départementale



**Marine Pustorino**  
Conseillère  
départementale

## 4 REPRÉSENTANTS ÉLUS DES LOCATAIRES\*



**Gisèle Darmon**  
(CLCV, Confédération  
logement et cadre  
de vie)



**Jean-Paul Guilbert**  
(CNL, Confédération  
nationale du logement)



**Abdelali Louafi**  
(UFC Que Choisir)



**Fatima Abdel Djelil**  
(Indecosa, CGT)

## 8 PERSONNES QUALIFIÉES



**Michel Ballaro**  
Personnalité de la  
société civile



**Catherine Chantelot**  
Conseillère municipale  
de Marseille



**Marie-Madeleine Ghio**  
Personnalité de la  
société civile



**Bernard Allègre**  
(Udaf, Union  
départementale des  
associations familiales)



**Martine Corso**  
(Action Logement)



**Vasiliki Moukanou**  
(CGT, Confédération  
générale du travail)



**Jordan Mangani**  
Personnalité de la  
société civile



**Marie Martinod**  
Conseillère métropolitaine  
Aix-Marseille Provence



**Yvette Rochette**  
Personnalité de la  
société civile



**Julian Bois**  
(Caf, Caisse  
d'allocations  
familiales)



**Marc Katramados**  
(FO, Force ouvrière)



**Michel Roux**  
Premier adjoint  
au maire de  
Salon-de-Provence



**Kader Gasmî**  
Président de l'association  
« Rapprochement  
des deux rives »

# 7 RSE, PATRIMOINE ET LOYERS



## DE NOUVEAUX OBJECTIFS POUR L'OFFICE

Le renouvellement du conseil d'administration, l'arrivée d'un nouveau directeur général et l'élection d'une nouvelle présidente ont été les faits marquants de 13 Habitat en 2022. Ces événements ont eu pour conséquence une redéfinition de la politique de gestion et de fonctionnement de l'Office, et de sa stratégie de réhabilitation, de construction, de qualité de service et d'accompagnement des locataires.

Ces évolutions enclenchées en 2022, nécessaires pour assurer la pérennité de 13 Habitat, ont été pour beaucoup mises en œuvre en concertation avec les salariés. A commencer par le nouveau projet d'entreprise qui va s'appuyer sur une nouvelle stratégie RSE (responsabilité sociétale des entreprises).





## RESPONSABILITÉ SOCIÉTALE DES ENTREPRISES

La RSE s'inscrit pour les organismes HLM à la croisée de deux exigences : mettre en œuvre le bon fonctionnement organisationnel des structures et répondre aux objectifs d'intérêt général des politiques locales et nationales du logement pour tous.

La RSE contribue à revisiter les missions des organismes HLM et à mesurer leur plus-value sociale vis-à-vis de leurs parties prenantes : les locataires, les collaborateurs, les collectivités locales, les partenaires et le territoire. Elle est perçue comme un cadre structurant pour aider les organismes HLM à se réinventer dans un contexte d'attentes croissantes.

Quatre dimensions fortes caractérisent la RSE au sein des organismes HLM : l'ancrage territorial, l'innovation technique et environnementale, l'ouverture aux parties prenantes et la dynamique managériale. La RSE est reconnue par les organismes HLM comme un vecteur de performance et de qualité. Parce qu'elle permet de traiter efficacement les problématiques actuelles et de créer les conditions propres à affronter les enjeux futurs, la démarche RSE représente pour les bailleurs sociaux une opportunité de réinventer leur projet d'entreprise. Ceci, à condition qu'elle soit alignée avec les valeurs de l'entreprise et co-construite avec les parties prenantes.

Au sein de 13 Habitat ont été mis en place un COPIL RSE et des groupes de réflexion et de travail, auxquels participent plusieurs dizaines de salariés volontaires guidés par des facilitateurs. Progressivement ont été établis la matrice de matérialité, les axes et les objectifs stratégiques.

Après plusieurs mois de travail du COPIL et des ateliers, le conseil d'administration a adopté à l'unanimité les quatre axes stratégiques RSE pour 2023 et 2024. Il est notamment prévu de tendre vers la neutralité carbone au bénéfice du territoire ; de placer l'humain au cœur de nos actions ; de concevoir un nouveau modèle économique et organisationnel pour une croissance durable ; et de renforcer le numérique au bénéfice de tous.

Le projet d'entreprise va s'appuyer sur ces axes stratégiques, avec comme raison d'être : « *Agir ensemble pour un habitat responsable et solidaire, en proposant des solutions durables, c'est notre engagement au quotidien* ». Cette raison d'être est le fruit du travail collectif de la direction générale, des différentes directions et des ateliers de réflexion ouverts aux salariés volontaires et aux facilitateurs.

Progressivement donc, la RSE prend corps dans le fonctionnement de notre Office, afin d'irriguer l'ensemble de nos services jusqu'à l'ensemble de nos clients. L'objectif est de mieux équilibrer la prise en compte des enjeux environnementaux, sociaux, économiques et éthiques dans toutes nos décisions et actions.



# 7 RSE, PATRIMOINE ET LOYERS



## PLAN STRATÉGIQUE DU PATRIMOINE

En matière de réhabilitation du patrimoine existant et de construction de nouveaux logements sociaux, 13 Habitat sort de plusieurs années délicates. La crise sanitaire et économique liée au covid, puis la crise énergétique et financière ont effectivement entraîné un net ralentissement du nombre de marchés BTP lancés et attribués.

2022 annonce la préparation d'un plan stratégique du patrimoine (PSP) pour atteindre des objectifs de rénovation et d'offre nouvelle revus à la hausse. Ce PSP sera voté l'année suivante, pour une application immédiate.

Pour le directeur général, « *notre ambition nouvelle correspond aux besoins d'interventions nécessaires sur notre parc de logements. Dans deux ans, il y aura deux lancements de chantier de rénovation et de construction tous les mois ! Et à partir de 2026, nous livrerons 400 logements neufs par an. Ce plan très ambitieux repose sur l'application constante de la hausse des loyers, l'augmentation des ventes de logements et l'optimisation fiscale liée à la taxe foncière sur le patrimoine bâti* ».

Pour la présidente, « *nous allons faire le choix d'un PSP d'une ampleur historique car nous avons le devoir de répondre aux besoins des habitants dans tout le département. Si 13 Habitat s'engage, c'est parce que nous pouvons compter sur nos partenaires, le Conseil départemental, Action Logement et la Caisse des dépôts notamment, ainsi que sur nos collaboratrices et collaborateurs ; je les en remercie* ».

Le plan stratégique du patrimoine, de 2023 à 2040, prévoit l'investissement de 4 milliards d'euros sur 18 ans, pour la réhabilitation et l'agrandissement du parc immobilier et son accroissement, et au final, l'amélioration des conditions de vie des locataires.

2,4 milliards d'euros vont être consacrés à la réhabilitation et la rénovation énergétique de 60% des logements existants (soit 20 000 sur un total actuel de 33 000), en priorité les plus énergivores, en ajoutant les travaux de maintenance et de gros entretien. Et 1,6 milliard d'euros sont prévus pour l'offre nouvelle, avec une production de 400 logements neufs par an à partir de 2026.

Selon les prévisions, une cinquantaine d'opérations de rénovation devraient débuter en 2023 et 2024, soit plus de 7000 logements concernés.

Pour financer ce plan ambitieux, 5 leviers vont être activés :

- les réserves financières de l'Office (75 millions d'euros) ;
- les subventions et les emprunts ;
- les dégrèvements sur la taxe foncière sur les propriétés bâties (jusqu'à 17 millions d'euros possibles par an) ;
- la vente à l'unité d'une partie de notre patrimoine (150 logements par an à partir de 2029) et la mise en location de 400 logements neufs par an ;
- une politique de loyer optimisée avec notamment une augmentation annuelle liée à l'indice de révision des loyers.



Les Flamants (Marseille 14e)

## AUGMENTATION MODÉRÉE DES LOYERS

Le conseil d'administration de 13 Habitat a validé fin octobre 2022, une augmentation des loyers de 3,6% pour 2023, comme l'autorise l'indice national de référence des loyers.

Pour la présidente, « *ce n'est pas de gaieté de cœur, mais c'est une nécessité absolue. L'inflation explose, les taux d'intérêt augmentent, le taux du Livret A aussi : budgétairement, 13 Habitat est en danger si on ne fait rien. Nous augmentons donc modérément les loyers, pour reconstituer nos fonds propres, ce qui va nous permettre de rénover notre patrimoine qui en a bien besoin, tout en poursuivant la construction de nouveaux logements* ». Pour 60% des locataires de l'Office, cette hausse sera absorbée par la hausse de 3,5% de l'APL (aide personnalisée au logement) intervenue en juillet dernier.

Les loyers n'avaient pas été augmentés ces 7 dernières années, pour préserver le pouvoir d'achat des locataires confrontés notamment à la double crise, sanitaire et économique, due au covid. « *Le pouvoir d'achat de nos locataires reste une priorité, pour la présidente. Mais il faut tenir compte du nouveau contexte économique international que nous subissons tous. Augmenter légèrement nos loyers, c'est consolider notre Office, sauvegarder nos emplois et améliorer le cadre de vie de nos locataires. L'argent du logement social reste dans le logement social, au service de nos locataires* ».

Selon le directeur général, « *les loyers seront désormais augmentés très modérément chaque année, pour permettre à 13 Habitat de reconstituer ses fonds propres et ainsi financer son Plan stratégique du patrimoine* ».



La Molle (Berre L'Étang)

Conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, vous bénéficiez pendant toute la période de traitement et de conservation des données, d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité et d'effacement de vos données personnelles ou encore de limitation du traitement. Vous pouvez les exercer en contactant le délégué à la protection des données de 13 Habitat, sous réserve de joindre la copie d'une pièce justificative d'identité en cours de validité, à l'adresse [dpo@13habitat.fr](mailto:dpo@13habitat.fr), ou par courrier postal à 13 Habitat – Service DPO / DACI - 80, rue Albe – 13248 MARSEILLE CEDEX 04.

Si vous estimez, après nous avoir contactés, que vos droits sur vos données ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation à l'autorité de contrôle compétente, la CNIL : <https://www.cnil.fr/fr>.



quali'  
hlm  
La qualité de service  
en actions et en preuves

  
H A B I T A T