

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

Séance du jeudi 18 avril 2024

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 29 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Christian BURLE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Serge PEROTTINO - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI représenté par Martial ALVAREZ - Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Vincent LANGUILLE représenté par Georges CRISTIANI - Georges ROSSO représenté par Gaby CHARROUX - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Emmanuelle CHARAFE - Jean-Pascal GOURNES - Éric LE DISSES.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

CHL-009-15959/24/BM

■ Attribution d'une subvention au bailleur social Logirem pour la réhabilitation du bâtiment J de la résidence "La Busserine" dans le cadre du NPNRU Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé - Approbation d'une convention

87217

Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Bureau de la Métropole le rapport suivant :

L'Etat a délégué à la Métropole Aix-Marseille-Provence pour une durée de 6 ans (2017-2022) prolongée de deux ans par avenant, la compétence pour décider de l'attribution des aides publiques en faveur du logement locatif social (à l'exception des aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU)) et de la réhabilitation de l'habitat privé dans le cadre de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

La délégation des aides à la pierre permet notamment à la Métropole Aix-Marseille-Provence d'allouer les financements de l'Etat aux opérations de logements locatifs sociaux qu'elle choisit de réaliser sur son territoire. La Métropole établit également la programmation des logements locatifs sociaux financés par l'ANRU en reconstitution de l'offre et la réhabilitation, en lien avec les services de l'Etat compétent pour l'attribution des aides de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

En complément de la délégation des aides à la pierre, la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, à laquelle s'est substituée le 1^{er} janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence, a souhaité compléter, sur le secteur de Marseille Provence, les subventions de l'Etat qu'elle alloue aux bailleurs sociaux avec des aides prélevées sur ses fonds propres, de façon à orienter la programmation de logements locatifs sociaux en fonction de ses priorités.

Concernant les logements sociaux neufs, elle a défini les critères d'attribution de ces aides au Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole du 9 novembre 2009, complétés au Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole du 13 février 2012. Concernant les logements sociaux réalisés en acquisition-amélioration, le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 30 juin 2016 a approuvé une délibération cadre relative à l'intervention de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le parc existant de Marseille-Provence.

Par délibération du 24 septembre 2019, le Conseil de Territoire Marseille Provence a approuvé la modification des modalités d'attribution des aides directes pour le logement social sur le territoire Marseille Provence et adopté un nouveau règlement, afin d'accélérer la production de logements sociaux et de mettre en cohérence ce dispositif d'aides avec les enjeux actuels, dont, notamment : la stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, le renouvellement urbain, l'aménagement durable, l'insertion sociale par le logement, le logement des personnes en situation de handicap et en perte d'autonomie.

Enfin, par délibération du Conseil de Territoire Marseille-Provence du 27 juin 2022 ce règlement a été adapté pour prendre en compte l'application de la RE2020 à compter du 1^{er} janvier 2022, préciser et moduler les financements pour la réhabilitation notamment dans le cadre des projets de renouvellement urbain et permettre le cofinancement des maîtrises d'œuvre urbaines et sociales lorsqu'elles bénéficient d'un financement dans le cadre de la convention de délégation des aides à la pierre.

Les critères d'attribution des aides métropolitaines directes pour le logement social sur le secteur de Marseille Provence sont les suivants :

Pour les logements sociaux Prêt Locatif à Usage Social – PLUS et Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLAI :

Des forfaits de base PLUS et PLAI, différenciés selon 5 catégories de commune ou d'arrondissement classés selon les prix médians de vente au mètre carré des appartements, allant de 1 000 € à 5 000 € pour un logement PLUS et de 3 000 € à 7 000 € pour un logement PLAI.

4 primes, cumulables avec les forfaits, fondées sur les enjeux prioritaires actuels de la Métropole Aix-Marseille-Provence :

- Pour performance énergétique et environnementale (1 000 € par logement).
- Pour l'adaptation au handicap selon les préconisations du cahier des charges élaboré par l'association Handitoit Provence, dont la Métropole Aix-Marseille-Provence est partenaire (2 000 € par logement).
- Pour la réalisation de logements locatifs sociaux PLAI adaptés ou à loyer minoré (10 000 € par logement).
- Pour les opérations de logements réalisés en acquisition-amélioration, 4 niveaux de prime de 3 000 € à 18 000 € par logement voire au-delà selon le montant des travaux réalisés.

Exceptionnellement, pour les opérations comportant au moins 1 500 € HT de travaux au m² de surface utile les plus difficiles à équilibrer, la prime au logement pourra être majorée au-delà de 18 000 €. Cette décision sera proposée au vu de l'examen technique du dossier et des financements mobilisables.

Par ailleurs, lorsque la réhabilitation est rendue impossible et qu'il convient de démolir pour reconstruire, une prime spécifique en fonction de l'équilibre d'opération pourra être accordée dans la limite de 12 000 € par logement.

Pour les logements sociaux Prêt Locatif Social – PLS :

Un forfait de 3 000 € pour les logements étudiants réalisés en PLS à loyer et charges maîtrisés et pour les logements familiaux réalisés en PLS dans les communes ou arrondissements où le taux de logements sociaux est supérieur à 25 % et participant d'une démarche de renouvellement urbain, ce forfait étant conditionné à l'application d'un loyer PLS minoré.

Pour les réhabilitations de logements locatifs sociaux :

Un forfait de 2 000 € par logement réhabilité si les logements atteignent un bon niveau de performance énergétique et environnementale,

Un forfait de 5 000 € par logement en cas de petite restructuration améliorant significativement le confort résidentiel,

Un forfait de 10 000 € par logement restructuré, en cas de division de grands logements avec modification substantielle de la typologie et de la surface habitable.

Les équipes de MOUS liées à des opérations de réhabilitation ou de démolition (en dehors des Projets de Renouvellement Urbain ANRU) pourront bénéficier d'un financement jusqu'à parité de la subvention Etat instruite dans le cadre de la délégation des aides à la pierre, prioritairement si l'opération s'inscrit dans un projet d'ensemble.

Les aides directes concernent toutes les opérations de production nouvelle et de réhabilitation conduites par les bailleurs sociaux, qu'elles le soient dans le cadre de la délégation des aides à la pierre ou du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), voire d'un simple prêt contracté auprès de la Caisse des Dépôts.

Il s'agit de montants maximaux de subventions. La Métropole Aix-Marseille-Provence se réserve la possibilité de plafonner les subventions, notamment en cas de montant de subvention à l'opération très important (au-delà de 500 000 €).

Un logement sera réservé par la Métropole par tranche consommée de 50 000 € de subvention attribuée, calculée hors des 4 primes prévus pour les logements PLUS-PLAI et hors logements-foyers et logements étudiants.

Chaque subvention allouée à une opération de logements sociaux fait l'objet d'une convention de financement et de partenariat entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et le bailleur social.

L'opération de réhabilitation et de restructuration du bâtiment J de la Busserine portée par LOGIREM au sein du Projet de Renouvellement Urbain sur le secteur de Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé :

Dans le cadre de la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, la Métropole porte avec ses partenaires un Projet de Renouvellement Urbain sur le secteur de Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé.

Le territoire du Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé s'étend sur près de 500ha et comprend près de 15 000 logements. De la création de la ZUP n°1 aux quartiers prioritaires de la politique de la ville d'intérêt nationaux, ce territoire a déjà subi de grandes transformations, dont le premier programme de rénovation urbaine (qui représente 4 PRU sur le territoire du Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé) et l'arrivée de la L2 qui traverse le secteur d'Est en Ouest.

Ainsi la Convention initiale du NPNRU du Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé a été signée le 24 janvier 2023, et le projet d'avenant n°1, qui doit faire l'objet d'une contractualisation avec l'ANRU, vient compléter cette programmation initiale.

Sur le secteur Raimu (Flamants et Picon-Busserine) les opérations de la convention initiale ont pour objectif d'achever le PRU 1 et structurer le développement urbain le long de l'avenue Raimu. Toutes les opérations qui concernent ce secteur ont démarrées ou sont livrées.

Ainsi, concernant l'intervention sur le bâtiment J de la Busserine de Logirem :

L'opération vise la réhabilitation de 120 logements du bâtiment J de la Busserine, dernier bâtiment du quartier à ne pas avoir été traité. 10 logements feront par ailleurs l'objet d'une restructuration lourde.

L'opération de réhabilitation s'inscrit dans le cadre d'une opération plus globale sur le bâtiment J comportant la démolition de 40 logements permettant d'ouvrir un espace public vers la future Plaine des Sports et des Loisirs, ainsi que la résidentialisation des 120 logements restant. La création de la Plaine des Sports et des Loisirs ainsi que le présent projet de réhabilitation, ambitieux, doivent donner une nouvelle attractivité à ce bâtiment.

L'opération vise à requalifier un patrimoine ancien, qui souffre en particulier d'un déficit majeur d'isolation et de réseaux particulièrement dégradés (Eaux usées et pluviales, réseau électrique secondaire, ventilation), afin d'offrir à ses habitants des conditions de vie restaurées. Un souci particulier sera apporté sur la diminution des charges locatives. Le bâtiment aujourd'hui classé en étiquette énergétique D atteindra l'étiquette B après travaux. Une certification BBC rénovation ou Effinergie est visée.

Il s'agit de donner une attractivité nouvelle à ce patrimoine, en valorisant la création de la Plaine des Sports et des Loisirs au sud par l'ajout de balcons rapportés de 9 m² sur cette façade. La fermeture des loggias au nord viendra augmenter la surface de ces logements. Le traitement de l'enveloppe comprendra une Isolation Thermique par l'Extérieur et le remplacement de toutes les menuiseries extérieures. L'intérieur des logements fera l'objet d'une modernisation et d'un remplacement des équipements sanitaires. Sur une quarantaine de logements, des adaptations spécifiques au vieillissement seront mises en œuvre.

10 logements font l'objet d'une restructuration avec la restructuration lourde d'une demi-cage d'escaliers au J1 :

- Quatre T6 convertis en T5, un T5 reconverti en T4 pour offrir des séjours et salle-de-bains plus adaptées à la taille des logements. Cela implique le déplacement des pièces humides et la reconfiguration complète des réseaux.
- Un T4 et un T2 seront convertis en deux T3 (afin de supprimer la chambre commandée du T4).
- Trois T3 seront également convertis en grands T2 attractifs pour diversifier l'occupation du bâtiment, avec la démolition d'une cloison et une reprise en sous-œuvre.

Le calendrier de l'opération est le suivant :

- La démolition partielle est réalisée.
- La réhabilitation et la résidentialisation des 120 logements du bâtiment J est en cours de réalisation avec une livraison prévue au second semestre 2024.

Le prix de revient et le plan de financement prévisionnel de l'opération sont les suivants :

	Montant prévisionnel
Travaux HT	7 044 951 €
Honoraires HT	704 495 €
Relogement HT	109 500 €
Certification et labellisation HT	20 000 €
Total HT	7 878 946 €
TOTAL TTC	8 686 341 €

	Montant prévisionnel
Subvention Métropole	750 000 €
Subvention CD 13	187 050 €
Subvention ANRU	2 013 800 €
Prêts bonifié Action Logement	1 756 420 €
Fonds propres LOGIREM	3 979 071 €
TOTAL	8 686 341 €

Soit un montant prévisionnel d'investissement par logement de 65 657 € HT.

Dans le cadre de la convention NPNRU du Grand Saint Barthelemy Grand Malpassé et conformément au règlement des aides sur fonds propres de la Métropole sur le secteur de Marseille Provence il est proposé d'octroyer une subvention d'un montant de 750 000 € pour l'opération de réhabilitation du bâtiment J de la Busserine.

Cette opération répond aux critères suivants :

- Réhabilitation énergétique avec atteinte niveau BBC et labellisation /certification.
- Petite restructuration améliorant significativement le confort résidentiel : ajout de balcons pour 96 logements en étage.
- Restructuration lourde de 5 logements entraînant une modification de la typologie et le

déplacement des pièces humides et la reconfiguration complète des réseaux.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

Le Bureau de la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment l'article L. 5218-7 ;
- La loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles ;
- La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République ;
- Le décret n° 2001-495 du 6 juin 2001 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 2000-321 du 12 avril 2000 et relatif à la transparence financière des aides octroyées par les personnes publiques ;
- La convention Métropole-Etat de délégation de compétence 2017-2022 signée le 20 juillet 2017 et ses avenants ;
- La convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du Grand Saint-Barthelemy Grand Malpasse à Marseille cofinance par l'ANRU dans le cadre du NPNRU signée le 24 janvier 2023 ;
- La délibération de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole RNOV 001-1611/09/CC du 9 novembre 2009 relative aux modalités d'attribution des aides communautaires directes pour le logement social ;
- La délibération de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole RNOV 010-102/12/CC du 13 février 2012 relative à la modification des modalités d'attribution des aides communautaires directes pour le logement social ;
- La délibération n° DEVT 002-673/13/CM du 30 juin 2016 relative à l'intervention de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le parc existant de Marseille-Provence ;
- La délibération n° VU 056-465/19/CT du 24 septembre 2019 relative à la modification des modalités d'attribution des aides directes pour le logement social sur le territoire Marseille Provence ;
- La délibération n° HPV 016-239/22/CT du 27 juin 2022 relative à la modification des modalités d'attribution des aides directes pour le logement social sur le territoire Marseille Provence ;
- La délibération n° CHL-005-12779/22/BM Approbation de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du Grand Saint-Barthelemy Grand Malpasse à Marseille cofinance par l'ANRU dans le cadre du NPNRU - Abrogation de la délibération n° CHL-014-11361/22/BM ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° FBPA-042-15297/23/CM du 7 décembre 2023 portant approbation du règlement budgétaire et financier de la Métropole modifié ;
- La décision de financement initiale de l'ANRU n°C1033-33-0015 pour la restructuration de 10 logements locatifs sociaux du bâtiment J Busserine du 24 avril 2023 ;
- La décision de financement initiale de l'ANRU n°C1033-33-0014 pour la requalification de 110 logements locatifs sociaux du bâtiment J Busserine du 24 avril 2023.

Oùï le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'accompagner la mise en œuvre du Projet de Renouvellement Urbain sur le territoire du Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé et plus particulièrement les opérations de réhabilitation ;
- Que la convention pluriannuelle du du projet de renouvellement urbain du Grand Saint-Barthelemy Grand Malpasse à Marseille cofinance par l'ANRU dans le cadre du NPNRU prévoit le cofinancement par la Métropole de l'opération de réhabilitation et restructuration du bâtiment J de la Busserine ;
- Que le programme de travaux porté par LOGIREM pour la réhabilitation du bâtiment J de la Busserine répond aux priorités fléchées dans le règlement des aides directes sur le secteur de Marseille Provence ;
- Qu'il convient d'accompagner la mise en œuvre du Projet de Renouvellement Urbain sur le territoire du Grand Saint-Barthélemy Grand Malpassé et plus particulièrement les opérations de réhabilitation ;
- Que la convention pluriannuelle du du projet de renouvellement urbain du Grand Saint-Barthelemy Grand Malpasse à Marseille cofinance par l'ANRU dans le cadre du NPNRU prévoit le cofinancement par la Métropole de l'opération de réhabilitation et restructuration du bâtiment J de la Busserine ;
- Que le programme de travaux porté par LOGIREM pour la réhabilitation du bâtiment J de la Busserine répond aux priorités fléchées dans le règlement des aides directes sur le secteur de Marseille Provence.

Délibère

Article 1 :

Est approuvée une aide directe en faveur du logement social au profit de la S.A. Logirem pour la réhabilitation et la restructuration du bâtiment J de la Busserine.

Article 2 :

Est approuvée la convention de financement et de partenariat afférente entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et le bailleur social Logirem ci-annexée.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à signer cette convention.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal, en section d'investissement : autorisation de programme n°F310P20D01, opération d'investissement n°220130900D, « NPNRU GSBGM », chapitre 204, nature 204182, fonction 052.

Ces crédits relèvent de la politique « Habitat et inclusion », de la sous-politique « Renouvellement urbain » et du programme « Renouvellement urbain » et seront exécutés par le service gestionnaire « 3DOHR ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER