

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

Séance du jeudi 26 juin 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 28 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Didier KHELFA.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Roland GIBERTI représenté par Patrick GHIGONETTO - Didier REAULT représenté par David GALTIER - Michel ROUX représenté par Amapola VENTRON - David YTIER représenté par Pascal MONTECOT.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Henri PONS.

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

CHL-024-17962/25/BM

■ Attribution d'aide pour la production de logements locatifs sociaux sur le secteur du Pays d'Aubagne et de l'Etoile - Approbation de conventions 132073

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

La politique de l'habitat constitue une politique sectorielle inscrite dans un projet de territoire global.

La Métropole Aix-Marseille-Provence dans le cadre de sa compétence « Politique Locale de l'Habitat », peut déterminer, notamment, la politique du logement, les actions et les aides financières en faveur du logement social.

Dans le cadre de sa compétence obligatoire « Equilibre Social de l'Habitat », l'ex Communauté d'agglomération du Pays d'Aubagne et de l'Etoile avait mis en place des actions et des aides financières en faveur du logement social.

Les subventions doivent ainsi permettre d'améliorer l'offre dans les communes déficitaires et faciliter la sortie d'opérations spécifiques dans les centres anciens. Ces subventions d'équilibre se présentent sous forme de forfaits au logement et concernent uniquement les logements PLUS et PLAI.

Ces subventions seront assorties, conformément à l'article R441-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, de droits de réservation. Elles feront l'objet d'une convention avec le bailleur notifiant les contreparties : droits de réservation, obligation en matière de clauses d'insertion, réponse aux besoins en logement des jeunes, logements adaptés aux PMR, gestion de proximité, qualité urbaine et environnementale. Elles concernent plusieurs opérations :

Opération La Bourgade – La Penne sur Huveaune :

La commune de La Penne sur Huveaune est une commune de plus de 6 000 habitants, avec un taux de croissance annuel de 0,5%. La commune a un taux de logements social de 23,46% et il s'agit d'un territoire sur lequel la part des ménages éligibles au logement locatif social est de 65% avec une forte pression en termes de demandes : le nombre de demandes pour 1 attribution est de 14.8% contre 7.8% pour l'ensemble de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Afin de mener à bien une opération de qualité compatible avec les revenus des ménages, le bailleur social CDC Habitat social a sollicité une subvention d'équilibre d'un montant de 252 000 euros, soit 6 000€ par logement PLUS, 8000€ par logement PLAI et 2000 € par logement Handitoit (2 logements).

Il s'agit d'une acquisition en VEFA d'une résidence intergénérationnelle à dominante sénior de 93 logements collectifs (20 PLUS, 16 PLAI, 57 PLS), 93 stationnements et 1 local polyvalent portée par le promoteur IMMALLIANCE.

Le plan de financement est le suivant :

- Prêts : 14 963 408 €
- Subvention Etat (ANRU) : 217 120 €
- Subvention Métropole : 252 000 €
- Fonds propres : 5 144 176 €

Opération Rue de la Cité – Aubagne :

La commune d'Aubagne est une commune de plus de 47 000 habitants, avec un taux de

croissance annuel de 0,7%. La part des ménages éligibles au logement locatif social est de 72%, la pression en termes de demandes est forte : le nombre de demandes pour 1 attribution est de 10.17% contre 7.8% pour l'ensemble de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Avec un taux de 28,9% de LLS, la commune d'Aubagne est soumise à la loi SRU mais dispose de plus de 25% de logements sociaux.

L'opération « rue de la Cité » est une opération de rachat de patrimoine et de conventionnement de 2 logements existants, portée par la Foncière Habitat et Humanisme, représentant 2 logements locatifs sociaux en PLAI adapté.

Afin de mener à bien cette opération, Habitat et Humanisme sollicite une subvention de 16 000€, soit 8 000€ par logement PLAI adapté.

Le plan de financement est le suivant :

- Prêts : 64 211 €
- Subvention Etat : 67 000 €
- Subvention Métropole : 16 000 €
- Fonds propres : 79 268 €

Opération Rue de la Château – Aubagne :

La commune d'Aubagne est une commune de plus de 47 000 habitants, avec un taux de croissance annuel de 0,7%. La part des ménages éligibles au logement locatif social est de 72%, et la pression en termes de demandes est forte : le nombre de demandes pour 1 attribution est de 10.17% contre 7.8% pour l'ensemble de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Avec un taux de 28,9% de LLS, la commune d'Aubagne est soumise à la loi SRU mais dispose de plus de 25% de logements sociaux.

L'opération « rue du Château » est une opération de rachat de patrimoine et de conventionnement de 3 logements existants, portée par la Foncière Habitat et Humanisme, représentant 3 logements locatifs sociaux en PLAI adapté.

Afin de mener à bien cette opération, Habitat et Humanisme sollicite une subvention de 24 000€, soit 8 000€ par logement PLAI adapté.

Le plan de financement est le suivant :

- Prêts : 6277 €
- Subvention Etat : 100 000 €
- Subvention Métropole : 24 000 €
- Fonds propres : 23 078 €

Selon ces critères, il est proposé dans ce rapport d'attribuer des aides pour les opérations éligibles et d'approuver les conventions afférentes.

Les aides sollicitées auprès de la Métropole pour la production de logements locatifs sociaux, déclinées dans le tableau annexé, s'élèvent ainsi à un montant total de **292 000 €** pour **3 opérations** représentant **98 logements locatifs sociaux dont 41 PLUS PLAI :**

- 57 PLS
- 20 PLUS
- 16 PLAI
- 5 PLAI-A

Ces subventions seront versées en 2 fois sur justificatifs du montant définitif des travaux et de la production de la grille des loyers définitive conforme.

Par ailleurs, en contrepartie de la subvention allouée, la Métropole demande la réservation d'un

logement par tranche de 40 000 € de subvention. Ainsi, six logements sur l'opération La Bourgade à La Penne sur Huveaune seront réservés à la Métropole.

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 ;
- 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 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-023-12563/22/CM du Conseil de la Métropole du 20 octobre 2022 approuvant le règlement budgétaire et financier modifié.

Où il le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient pour mettre en œuvre la politique de l'habitat de la Métropole Aix-Marseille-Provence d'attribuer des aides directes pour le logement social ;
- Que ces opérations s'inscrivent dans les objectifs de rééquilibrage et d'une production de logement adaptée aux besoins du territoire.

Délibère

Article 1 :

Sont attribuées des subventions d'un montant total de 292 000 euros en faveur de la production de logements sociaux pour les 3 opérations décrites dans le tableau ci-annexé.

Article 2 :

Est approuvé le modèle de convention de financement entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et les bailleurs sociaux concernés ci-annexé.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer les conventions à venir.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal, en section d'investissement : autorisation de programme n°F110G20D01, opération d'investissement n°170131101D, « *Dispositif aides directes LLS secteur du Pays d'Aubagne et de l'Etoile* », chapitre 204, nature 20422, fonction 552.

Ces crédits relèvent de la politique « Habitat et Inclusion, de la sous-politique « Habitat et Logement » et du programme « Habitat et Dynamique Urbaine » et seront exécutés par le service gestionnaire « 3DHPR ».

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,
Le Vice-Président Délégué,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT