

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

Séance du lundi 6 octobre 2025

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 31 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Michel ROUX - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

François BERNARDINI - Nicolas ISNARD - Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO - Laurent SIMON.

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

CHL-002-18526/25/BM

■ Attribution d'une aide directe pour le logement social sur le secteur de Marseille Provence pour des opérations de réhabilitation réalisées dans le cadre du NPNRU

141477

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 (2025-2030) 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). 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.

1. L'opération de réhabilitation et de restructuration d'Air Bel portée par ERILIA et UNICIL au sein du Projet de Renouvellement Urbain Air Bel – Secteur Sud Vallée de l'Huveaune :

Parmi les 13 QPV du territoire Grand Sud Huveaune, un seul quartier a été identifié au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain : le quartier d'Air Bel.

Situé dans le 11^{ème} arrondissement de Marseille, ce périmètre de 21ha regroupe la cité d'Air Bel, copropriété de deux bailleurs sociaux comprenant 1199 logements répartis en 4 tours et des petits bâtiments principalement en forme de tripodes qui logent près de 4500 habitants, ainsi que deux copropriétés privées de plus de 100 lots chacune situées au sud du périmètre, Bel Ombre et Mazenode. Les opérations du PRU sont prioritairement concentrées dans le périmètre de la cité d'Air Bel.

2. Le positionnement de l'offre de logements

L'offre de logements d'Air Bel est de bonne qualité initiale mais de plus en plus inadaptée à la demande, rendant difficile son positionnement sur le marché.

L'atout considérable du parc d'Air Bel est de proposer des logements de grandes typologies (plus de 60% de l'offre sont des T4 et plus) et de grandes superficies (74m² en moyenne - T4 :78m², T5 : 94m², T6 : 115 m²) avec une configuration qualitative : d'assez grands logements traversants et bénéficiant d'un extérieur (patio ou balcon). A l'inverse, il est constaté un déficit de petits logements (6% de T2) alors même que ceux-ci concentrent la majorité de la demande locative sociale et que de nombreux logements du quartier sont sous-occupés.

En revanche, le parc assez ancien (1968-1970) et l'absence de politique patrimoniale priorisée sur ce parc n'a pas permis de moderniser les logements afin qu'ils correspondent aux attentes et usages actuels.

La configuration du site, la forme urbaine, la typologie des appartements et la gestion du peuplement sont les circonstances qui concourent à inscrire Air Bel dans un projet de requalification.

3. Objectifs du programme de renouvellement urbain

- La démolition de 224 logements
- La remise à niveau du parc grâce à la réhabilitation de l'ensemble des logements non concernés par des démolitions ou des restructurations (971 logements) ; ces logements originellement de bonne qualité ne correspondant plus aux standards de confort actuels et nécessitant une intervention coordonnée et ambitieuse.
- La réhabilitation et la restructuration de 34 logements de grande typologie vers des T2 afin de répondre à la demande sociale et favoriser la diversification du peuplement.
- La construction d'une offre nouvelle : une résidence intergénérationnelle en cœur de quartier pour répondre à un besoin de petites typologies adaptées (accompagnement des séniors) ainsi qu'une nouvelle offre de logements au nord du quartier. Le projet prévoit une part d'accession social et de locatif privé (Action Logement).

Les nouveaux programmes, ainsi que les démolitions et les restructurations, auront pour effet de diversifier également les formes urbaines dans un quartier aujourd'hui trop uniforme et homogène.

Les projets de réhabilitation et de restructuration des logements objets de la présente délibération sont portés par les 2 bailleurs sociaux et concernent la totalité des logements non démolis.

4. Opérations de réhabilitation et de restructuration portées par UNICIL

Les prix de revient et plan de financement de ces opérations sont décrits ci-après.

- Patrimoine Unicil – 487 logements réhabilités

L'opération concerne la totalité des logements du site propriété du bailleur UNICIL qui ne font pas l'objet d'une démolition dans le cadre du Projet de Renouvellement Urbain soit :

- 487 logements réhabilités
- 8 logements T4 restructurés pour créer 16 logements T2 (bâtiments 7 et 9)

Le projet de réhabilitation a pour objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments et le confort d'habiter des locataires.

Le programme de travaux prévoit :

- La réfection de l'enveloppe des bâtiments, des réseaux et des équipements (Ravalement et isolation des façades, vérification des systèmes de chauffage, remplacement des colonnes d'eaux usées...)
- La réfection des parties communes (réfections des halls, escaliers et paliers, remise aux normes électriques, remplacements des portes et des boîtes aux lettres...)
- La réhabilitation des logements en particulier le remplacement des équipements de chauffage, la vérification de la ventilation, la réfection complètes des salles de bain, remplacement systématique des sols dans les pièces humides...)

Le projet répond à la certification NF Habitat et est labellisé BBC Rénovation.

Le prix de revient de ces opérations de réhabilitation et de réhabilitation s'élève à 30 330 000 € HT dont :

- 29 690 000 € HT au titre de la réhabilitation de 487 logements, soit 60 985 €HT / logements.
- 640 000 €HT au titre de la réhabilitation et restructuration de 8 logements T4, soit 80 000 € HT/logement

La subvention métropolitaine sollicitée s'élève à 1 070 000 € dont

- 974 000 € soit 2000€/logement pour les 487 logements réhabilités
- 96 000 € soit 12 000 €/logement pour les 8 logements restructurés et réhabilités

- Patrimoine Unicil – 8 logements réhabilités et restructurés

	Montant prévisionnel
Travaux HT	23 069 604 €
Honoraires HT	6 620 396 €
Total HT	29 690 000 €
TOTAL TTC	31 705 056 €

	Montant prévisionnel
Prêts CDC	10 225 345 €
Prêts bonifié Action Logement	9 718 700 €
Subvention ANRU	3 896 000 €
Subvention MAMP	974 000 €
Subvention CD 13	550 000 €
Fonds propres UNICIL	6 341 011 €
TOTAL	31 705 056 €

- Patrimoine Unicil – 8 logements restructurés

	Montant prévisionnel
Travaux HT	500 083 €
Honoraires HT	139 917 €
Total HT	640 000 €
TOTAL TTC	701 990 €

	Montant prévisionnel
Subvention Métropole	96 000 €
Subvention ANRU	112 000 €
Prêts bonifié Action Logement	272 000 €
Prêts CDC	81 592 €
Fonds propres UNICIL	140 398 €
TOTAL	701 990 €

5. Opérations de réhabilitation et de restructuration portées par ERILIA

L'opération concerne la totalité des logements du site propriété du bailleur ERILIA qui ne font pas l'objet d'une démolition dans le cadre du Projet de Rénovation Urbaine Renouvellement urbain soit :

- 454 logements réhabilités.
- 26 logements dont 24 T4 restructurés pour créer 48 logements T2 et 2 T5 restructurés pour créer 2 T6.

Le projet de réhabilitation a pour objectif d'améliorer la performance énergétique des bâtiments et le confort d'habiter des locataires.

Le programme de travaux prévoit :

- La réfection de l'enveloppe des bâtiments, des réseaux et des équipements (Ravalement et isolation des façades et des toitures terrasses, ajouts ou remplacements des persiennes et brises soleils, remplacement des collecteurs EU/EV, contrôle et si nécessaire remplacements des chutes EU/EV...).
- La réfection des parties communes (réfections des halls, escaliers et paliers, remise aux normes électriques, remplacements des portes et des boîtes aux lettres, création et retournements de halls pour 3 entrées, remplacement de l'ascenseur de la Tour 3...).
- La réhabilitation des logements en particulier le remplacement des équipements de chauffage, la réfection complètes des salles de bain et toilettes, le remplacement des équipements de la cuisine, le remplacement des sols selon l'état de dégradation dans tous les appartements...).

Le projet est labellisé BBC Rénovation.

De plus, le projet prévoit la création de deux ascenseurs dans les bâtiments 67 et 70 qui desserviront chacun 15 logements (3 par palier) soit un total de 30 logements.

Le prix de revient de ces opérations de réhabilitation et de restructuration s'élève à 32 254 636 € HT dont :

- 28 602 000 € HT au titre de la réhabilitation de 454 logements, soit 63 000 €HT / logement.
- 3 652 636 € HT au titre de la réhabilitation et restructuration de 26 logements, soit 140 486 € HT/logement.

La subvention métropolitaine sollicitée s'élève à 1 370 000 € dont

- 908 000 € soit 2000€/logement pour les 454 logements réhabilités.
- 312000 € soit 12 000 €/logement pour les 26 logements restructurés et réhabilités.
- 150 000 € soit 5000 €/logement desservi (forfait petite restructuration) pour la création de deux ascenseurs dans les bâtiments 67 et 70.

Les prix de revient et plans de financement prévisionnels des opérations correspondantes sont décrits ci-après.

- Patrimoine Erilia – 454 logements réhabilités

	Montant prévisionnel
Etudes pré-opérationnelles et expertises préalables	44 600 €
Travaux HT	25 897 636,37 €
Honoraires HT	2 589 763,63 €

Certification et labellisation HT	70 000 €
Total HT	28 602 000 €
TOTAL TTC	30 175 110 €

	Montant prévisionnel
Subvention Métropole	1 058 0000 €
Subvention ANRU	5 456 000 €
Subvention CD	500 000 €
Prêts ALS	8 164 000 €
Autres prêts	10 470 843,5 €
Fonds propres ERILIA	4 526 266,5 €
TOTAL	30 175 110 €

- Patrimoine Erilia – 26 logements restructurés

	Montant prévisionnel
Travaux HT	3 041 669,09 €
Honoraires HT	304 166, 91 €
Relogement HT	306 800 €
Total HT	3 652 636 €
TOTAL TTC	3 853 530,98 €

	Montant prévisionnel
Subvention Métropole	312 000 €
Subvention ANRU	644 000 €
Prêts ALS	604 000 €
Autres prêts	1 715 501,33 €
Fonds propres ERILIA	578 029, 65 €
TOTAL	3 853 530,98 €

Dans le cadre de la convention NPNRU Air Bel et conformément au règlement des aides sur fonds propres de la Métropole sur le secteur de Marseille Provence il est proposé d'octroyer des subventions d'un montant total de 2 440 000 € dont 1 070 000 € au bailleur UNICIL et 1 370 000 € au bailleur ERILIA.

Ces opérations répondent aux critères suivants :

- Réhabilitation énergétique avec atteinte niveau BBC et labellisation /certification de 941 logements.
- Restructuration lourde de 34 logements entraînant une modification de la typologie.
- Création de 2 ascenseurs desservant 30 logements dans les bâtiments 67 et 70.

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 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 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 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 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° FBPA-023-12563/22/CM du Conseil de la Métropole du 20 octobre 2022 approuvant le règlement budgétaire et financier modifié ;
- La délibération CHL-001-10016/21/BM du 4 juin 2021 du Bureau de la Métropole portant approbation d'une convention du Nouveau Programme National du Renouvellement Urbain Air-Bel à Marseille 11^{ème} arrondissement.
- La délibération CHL-004-12778/22/BM du 17 novembre 2022 du Bureau de la Métropole portant approbation de la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain d'Air Bel à Marseille cofinancée par l'ANRU ;
- La délibération CHL-014-16312/24/BM portant approbation d'un ajustement mineur porté à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier Air Bel à Marseille cofinancé par l'ANRU ;
- La délibération CHL-028-16991/24/BM portant approbation de l'avenant n°1 à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain d'Air Bel à Marseille 11^{ème} arrondissement cofinancé par l'ANRU.

Où le rapport ci-dessus,

Entendues les conclusions du rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient d'accompagner la mise en œuvre du Projet de Renouvellement Urbain Air Bel et plus particulièrement les opérations de réhabilitation et de restructuration ;
- Que la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain et son avenant n°1 d'Air Bel à Marseille cofinancé par l'ANRU dans le cadre du NPNRU prévoit le cofinancement par la Métropole des opérations de réhabilitation et restructuration des logements d'Air Bel ;
- Que les programmes de travaux portés par ERILIA et UNICIL pour les réhabilitations et les restructurations de logements d'Air Bel répondent aux priorités identifiées 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 des bailleurs sociaux ERILIA et UNICIL pour la réhabilitation et la restructuration des logements dans le cadre du PRU d'Air Bel pour un montant de 1 070 000 euros au bailleur UNICIL et 1 370 000 euros au bailleur ERILIA.

Article 2 :

Sont approuvées les conventions de financement et de partenariat afférentes entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et les bailleurs sociaux ERILIA et UNICIL, ci-annexées.

Article 3 :

Madame la Présidente de la Métropole ou son représentant est autorisé à prendre toutes dispositions concourant à la bonne exécution de la présente délibération et à signer la convention afférente.

Article 3 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal de l'exercice 2025 et suivants, en section d'investissement : autorisation de programme n°F310P20D01 opération d'investissement n°200130900D « NPNRU Air Bel».

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