

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL 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 159 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Daniel AMAR - Sophie AMARANTINIS - Patrick AMICO - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - Sophie ARRIGHI - Gérard AZIBI - Marion BAREILLE - Guy BARRET - Marie BATOUX - Laurent BELSOLA - François BERNARDINI - Eléonore BEZ - Solange BIAGGI - Corinne BIRGIN - Béatrice BONFILLON-CHIAVASSA - Sarah BOUALEM - Linda BOUCHICHA - Doudja BOUKRINE - Michel BOULAN - Valérie BOYER - Stéphanie BRAISE - Romain BUCHAUT - Christian BURLE - Philippe CAHN - Sophie CAMARD - Isabelle CAMPAGNOLA-SAVON - Emilie CANNONE - Betty CARVOU - Jean-Pierre CESARO - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Pascal CHAUVIN - Jean-David CIOT - Frédéric CORNAIRE - Jean-François CORNO - Jean-Jacques COULOMB - Georges CRISTIANI - Lionel DE CALA - Bernard DEFLESSELLES - Marc DEL GRAZIA - Bernard DESTROST - Vincent DESVIGNES - Alexandre DORIOU - Cédric DUDIEUZERE - Marc FERAUD - Claude FERCHAT - Olivia FORTIN - Gérard FRAU - Lydia FRENTZEL - Loïc GACHON - Daniel GAGNON - David GALTIER - Chantal GARCIA - Eric GARCIN - Audrey GARINO - Maeva GAUTELIER - Gerard GAZAY - Hélène GENTE-CEAGLIO - Jacky GERARD - Samia GHALI - Patrick GHIGONETTO - Frédéric GIBELOT - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Christophe GONZALEZ - Jean-Pascal GOURNES - Vincent GOYET - Philippe GRANGE - Hervé GRANIER - Patrick GRIMALDI - Frédéric GUELLE - Sophie GUERARD - Yannick GUERIN - Roger GUICHARD - Frédéric GUINIERI - Prune HELFTER-NOAH - Claudie HUBERT - Pierre HUGUET - Michel ILLAC - Hatab JELASSI - Nicole JOULIA - Cédric JOUVE - Christine JUSTE - Arnaud KELLER - Philippe KLEIN - Pierre-Olivier KOUBI-FLOTTE - Anthony KREHMEIER - Pierre LAGET - Vincent LANGUILLE - Philippe LEANDRI - Nathalie LEFEBVRE - Gisèle LELOUIS - Pierre LEMERY - Camélia MAKHLOUFI - Bernard MARANDAT - Caroline MAURIN - Anne MEILHAC - Hervé MENCHON - Danielle MENET - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - André MOLINO - Pascal MONTECOT - Claudie MORA - José MORALES - Roland MOUREN - Lisette NARDUCCI - Christian NERVI - Yannick OHANESSIAN - Didier PARAKIAN - Benoît PAYAN - Roger PELLENC - Christian PELLICANI - Marc PENA - Philippe PIGNON - Catherine PILA - Jocelyne POMMIER - Henri PONS - Fabrice POUSSARDIN - Véronique PRADEL - Perrine PRIGENT - Marine PUSTORINO-DURAND - Fabienne QUIEVREUX - René RAIMONDI - Magali RAMOS - Stéphane RAVIER - Didier REAULT - Anne REYBAUD - Dona RICHARD - Jean-Baptiste RIVOALLAN - Pauline ROSSELL - Alain ROUSSET - Michel ROUX - Isabelle ROVARINO - Laure ROVERA - Michel RUIZ - Franck SANTOS - Jean-Yves SAYAG - Eric SEMERDJIAN - Laurence SEMERDJIAN - Jean-Pierre SERRUS - Aïcha SIF - Jean-Marc SIGNES - Laurent SIMON - Gilbert SPINELLI - Francis TAULAN - Françoise TERME - Nathalie TESSIER - Martine VASSAL - Amapola VENTRON - Frédéric VIGOUROUX - Jean-Louis VINCENT - Yves WIGT - Ulrike WIRMINGHAUS - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Michel AMIEL représenté par Jean-Pascal GOURNES - Julie ARIAS représentée par Vincent GOYET - Mireille BALLETTI représentée par Emilie CANNONE - Sébastien BARLES représenté par Aïcha SIF - Mireille BENEDETTI représentée par Michel ROUX - Moussa BENKACI représenté par Francis TAULAN - Nassera BENMARNIA représentée par Anne MEILHAC - Sabine BERNASCONI représentée par Pierre LAGET - Julien BERTEI représenté par Camélia MAKHLOUFI - Jacques BOUDON représenté par Marc FERAUD - Nadia BOULAINSEUR représentée par Gilbert SPINELLI - Joël CANICAVE représentée par Olivia FORTIN - René-Francis CARPENTIER représenté par Martial ALVAREZ - Martin CARVALHO représenté par Philippe KLEIN - Eric CASADO représenté par François BERNARDINI - Roland CAZZOLA

représenté par Doudja BOUKRINE - Saphia CHAHID représentée par Laurence SEMERDJIAN - Philippe CHARRIN représenté par Patrick GHIGONETTO - Sophie CHAVE représentée par Betty CARVOU - Marie-Ange CONTE représentée par Roger PELLENC - Jean-Marc COPPOLA représenté par Audrey GARINO - Anne-Marie D'ESTIENNES D'ORVES représentée par Claude FERCHAT - Robert DAGORNE représenté par Georges CRISTIANI - Christian DELAVET représenté par Vincent DESVIGNES - Christian DENANS représenté par Anne REYBAUD - Bruno GILLES représenté par Catherine PILA - Magali GIOVANNANGELI représentée par Nathalie LEFEBVRE - Stéphanie GRECO DE CONINGH représentée par Lionel DE CALA - Nicolas ISNARD représenté par David YTIER - Sophie JOISSAINS représentée par Jean-Louis VINCENT - Vincent KORNPROBST représenté par Perrine PRIGENT - Éric LE DISSES représenté par Véronique PRADEL - Remi MARCENGO représenté par Bernard DEFLESSELLES - Maxime MARCHAND représenté par Yannick GUERIN - Marie MARTINOD représentée par Frédéric GUELLE - Sandrine MAUREL représentée par Didier REAULT - Eric MERY représenté par Pierre LEMERY - Yves MESNARD représenté par José MORALES - Yves MORAINÉ représenté par Marine PUSTORINO-DURAND - Lourdes MOUNIEN représentée par Eric SEMERDJIAN - Grégory PANAGOUDIS représenté par Christian AMIRATY - Patrick PAPPALARDO représenté par Eléonore BEZ - Anne-Laurence PETEL représentée par Amapola VENTRON - Agnès PEYRONNET représentée par Vincent LANGUILLE - Patrick PIN représenté par Michel ILLAC - Bernard RAMOND représenté par Jean-François CORNO - Maryse RODDE représentée par Hatab JELASSI - Denis ROSSI représenté par David GALTIER - Michèle RUBIROLA représentée par Christine JUSTE - Paul SABATINO représenté par André MOLINO - Florian SALAZAR-MARTIN représenté par Gaby CHARROUX - Valérie SANNA représentée par Hervé GRANIER - Marie-Pierre SICARD-DESNUELLE représentée par Stéphanie BRAISE - Guy TEISSIER représenté par Solange BIAGGI - Anne VIAL représentée par Laure ROVERA.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Nicolas BAZZUCCHI - Kayané BIANCO - Marylène BONFILLON - Romain BRUMENT - Laure-Agnès CARADEC - Mathilde CHABOCHE - Lyece CHOULAK - Sylvaine DI CARO - Monique FARKAS - Agnès FRESCHEL - Sophie GRECH - Jean-Christophe GRUVEL - Sébastien JIBRAYEL - Michel LAN - Jessie LINTON - Marie MICHAUD - Férouz MOKHTARI - Pascale MORBELLI - Serge PEROTTINO - Claude PICCIRILLO - Lionel ROYER-PERREAUT - Marie-France SOURD GULINO - Marcel TOUATI - Catherine VESTIEU - Ali YATSOU - Karima ZERKANI-RAYNAL.

Etaient présents et représentés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Nathalie TEISSIER représentée à 10h25 par Christian PELLICANI - Gérard AZIBI représenté à 10h41 par Lisette NARDUCCI - Caroline MAURIN représentée à 11h29 par Alexandre DORIOL.

Etaient présents et excusés en cours de séance Mesdames et Messieurs :

Gérard FRAU à 11h08 - Corinne BIRGIN à 11h16.

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

CHL-002-18675/25/CM

**■ Nouveau Régime métropolitain d'aides à la pierre sur fonds propres en faveur des bailleurs sociaux et des communes
141485**

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

La politique de l'habitat constitue un pilier majeur du projet métropolitain, avec pour objectif de tendre vers une production équilibrée de logements sur l'ensemble du territoire. Inscrite dans le Programme Local de l'Habitat (PLH), cette stratégie vise à répondre aux besoins en logement abordable et en hébergement pérenne, à favoriser la mixité sociale, à améliorer la qualité et la performance énergétique de l'habitat, à encourager l'innovation en valorisant le bâti existant, et à lutter contre l'habitat indigne, notamment à travers le renouvellement urbain en lien avec l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU).

C'est dans ce cadre que la Métropole a repensé un nouveau régime métropolitain d'aides à la pierre à destination des bailleurs et des communes. Avec l'ambition de répondre à des enjeux multiples, la présente délibération expose le contexte et étapes préalables à son approbation, les objectifs poursuivis, les dispositifs mobilisables et enfin les conditions d'intervention de la collectivité.

Un engagement structurant pour soutenir la production de logements sociaux sur l'ensemble du territoire métropolitain :

La crise du logement, particulièrement marquée dans la Métropole Aix-Marseille-Provence, se traduit par une tension croissante sur la demande de logements sociaux. Le taux de pression atteint localement des niveaux parmi les plus élevés du territoire (10,44%) par rapport aux années antérieures à la crise sanitaire, avec plus de 104 017 demandes actives, dont une majorité concerne les produits les plus sociaux (PLAI). Cette pression s'exerce dans un contexte de ralentissement de la production, de raréfaction du foncier et de hausse des coûts de construction, rendant encore plus complexe l'équilibre économique des opérations.

Face à ces enjeux, la Métropole a inscrit dans son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023–2028 un objectif ambitieux de 5 200 logements sociaux à produire par an, soit une progression significative par rapport à la période précédente. Cette ambition s'accompagne d'une volonté forte de rééquilibrer territorialement l'offre de logements abordables, en soutenant prioritairement les communes en déficit au regard des obligations de la loi SRU (< 25 % de LLS), tout en valorisant les projets structurants dans les communes les plus dynamiques.

La politique métropolitaine de l'habitat repose ainsi sur une action incitative volontariste, à travers des aides à la pierre sur fonds propres, conçues comme un levier d'intervention stratégique pour compléter les dispositifs de droit commun de l'État. En ce sens, l'adoption d'un nouveau régime unifié d'aides avec l'objectif d'être plus lisible, plus équitable et mieux adapté aux besoins des territoires, constitue une étape majeure dans la mise en œuvre opérationnelle du PLH.

Une refonte des anciens régimes d'aide élaborée de manière progressive et concertée :

Conformément à la délibération cadre adoptée le 5 décembre 2024, un processus de refonte globale des anciens régimes d'aide hérités des ex-Conseils de Territoire a été lancé. Cette démarche vise à harmoniser et moderniser les dispositifs existants, aujourd'hui hétérogènes, pour les rendre plus lisibles, équitables et adaptés aux enjeux du PLH.

Cette refonte a été conduite de manière progressive :

- Une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) a été mobilisée début 2025 (KPMG).

**Signé le 6 octobre 2025
Reçu au Contrôle de légalité le 7 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025**

- Les partenaires clés de l'habitat ont été associés (ARHLM, agence d'urbanisme AGAM).
- Une concertation élargie a été menée avec les bailleurs sociaux, les communes et les partenaires institutionnels.
- Un premier socle a été adopté en juin 2025, avec l'introduction d'un bonus « acquisition-amélioration », dans une logique de relance ciblée.

Un nouveau régime unifié, lisible et adapté aux enjeux métropolitains

Le régime d'aide proposé aujourd'hui à l'approbation du Conseil constitue l'aboutissement de cette démarche. Il vise à :

- Soutenir la production quantitative et qualitative de logements sociaux, en particulier les PLUS, PLAI et PLAI adaptés ;
- Renforcer l'équité territoriale, avec des bonifications spécifiques pour les communes sous les seuils de la loi SRU (<25 %) ;
- Encourager des formes de production plus vertueuses : acquisition-amélioration, surélévation, maîtrise d'ouvrage directe, performance environnementale, adaptation au handicap et à la perte d'autonomie, logement communal ;
- Favoriser la réhabilitation du parc existant, avec un volet dédié à la rénovation énergétique et à la requalification des patrimoines en difficulté (résidentialisation ...).

Ce nouveau régime repose sur un financement de base par type de produit et de commune, complété par une palette de bonus mobilisables en fonction de la nature et de la complexité des opérations.

Ce nouveau régime est formalisé dans un guide des aides métropolitaines annexé au présent rapport, qui rassemble l'ensemble des modalités techniques (conditions d'éligibilité, montants, critères de priorité, articulation avec les autres financements, etc.). Ce guide est destiné à l'ensemble des partenaires de la Métropole (communes, bailleurs sociaux, services de l'État, opérateurs associatifs, etc.), afin de leur offrir une lecture simplifiée, harmonisée et transparente des dispositifs mobilisables à l'échelle du territoire. Il sera actualisé si nécessaire, en fonction de l'évolution des besoins inscrits au PLH et des orientations stratégiques de la collectivité.

Déploiement et accompagnement des porteurs de projets

Le guide opérationnel du nouveau régime d'aide, assorti de fiches techniques, sera diffusé à l'ensemble des partenaires dès la rentrée 2025. Il fera l'objet d'un accompagnement spécifique de la part des services métropolitains, en lien direct avec le pilotage de la délégation de compétence des aides à la pierre et en coopération étroite avec les services de l'Etat.

L'objectif est de permettre une mise en œuvre effective dès les programmations 2025, tout en poursuivant l'instruction des opérations engagées dans le cadre des anciens dispositifs.

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

Le Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence

- 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 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° 2013_A031 du Conseil communautaire de la CPA du 28 mars 2013 déclarant d'intérêt communautaire les principes d'intervention en faveur des opérations de construction de logements sociaux ;
- La délibération n° 2014_A217 du Conseil communautaire de la CPA du 14 octobre 2014 confirmant la prise en charge des subventions pour surcharge foncière pour les logements PLAI et PLUS ;
- La délibération communautaire n°124/14 du 26 mai 2014 de la Communauté d'Agglomération Salon – Etang de Berre – Durance, relative à l'aide à la production de logements sociaux et à l'attribution de subvention forfaitaire pour les logements PLAI-PLUS T2 maximum ;
- La délibération n°88/19 en date du 13 mai 2019 du Conseil de Territoire du Pays Salonais concernant la modification du règlement de la subvention forfaitaire pour la production de logements sociaux de type PLAI et PLUS type 2 maximum ;
- La délibération n° 2012-A081 du Conseil communautaire de la CPA du 31 mai 2012 définissant les dispositifs d'intervention en faveur des communes afin de les accompagner dans la production de logements sociaux ;
- La délibération n° FBPA-071-18157/25/CM du Conseil de la Métropole du 26 juin 2025 approuvant le règlement budgétaire et financier modifié ;
- La délibération n° CHL-008-15811/24/CM du Conseil de la Métropole du 22 février 2024 portant sur l'approbation du PLH métropolitain ;
- La délibération n° CHL-001-17213/24/CM du Conseil de la Métropole du 5 décembre 2024 portant sur la définition des grands principes du projet de refonte du régime métropolitain des aides à la pierre sur fonds propres ;
- La délibération n° CHL-003-17215/24/CM du Conseil de la Métropole du 5 décembre 2024 portant sur la délégation de compétence en matière d'attribution des aides publiques en faveur de l'habitat et sur l'approbation des conventions 2025-2030 de gestion des aides à l'habitat privé et à l'habitat public ;
- La délibération n° CHL-002-17214/24/CM du Conseil de la Métropole du 5 décembre 2024 portant sur l'approbation de la création d'un nouveau fonds d'innovation pour l'habitat métropolitain ;
- La délibération n° CHL-003-18263/25/CM du Conseil de la Métropole du 30 juin 2025 portant sur l'approbation d'un règlement spécifique au financement de l'acquisition-amélioration intégré au régime métropolitain actuel d'aides à la pierre sur fonds propres.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La volonté de la Métropole de définir une nouvelle politique des aides à la pierre sur fonds propres en redéfinissant les modalités d'intervention actuelles de l'ensemble des subventions d'aide à l'acquisition-amélioration, dans un souci d'harmonisation territoriale d'une part, et d'adaptation aux nouveaux défis de la production de logements, d'autre part.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le nouveau règlement encadrant l'ensemble des aides ciblées à la production de logements sociaux et présenté sous la forme d'un guide métropolitain des aides à la pierre. Celui-ci est applicable à la programmation 2025 des logements locatifs sociaux pilotée dans le cadre de la DAP et de la reconstitution de l'offre ANRU, à l'échelle de l'ensemble du territoire métropolitain.

Article 2 :

Le présent dispositif métropolitain s'applique à l'ensemble du territoire de la Métropole et abroge les dispositifs d'aide à la pierre antérieurement mis en place par les anciens conseils de territoire.

Article 3 :

Est approuvé le programme financier défini dont la traduction budgétaire sera prévue au BP 2026 pour un engagement des subventions concernées à partir de l'année N+1 (et les années suivantes) de la programmation 2025.

Article 4 :

Les crédits nécessaires sont inscrits au budget principal, de l'exercice 2026 en section d'investissement : autorisation de programme n°F110G20D01, opération d'investissement n°250130900D « Nouveau dispositif financement aides directes LLS Métropole », 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,
Logement, Habitat,
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER