

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-003-18676/25/CM

■ Approbation du contrat d'objectifs et de moyens entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et de l'office métropolitain Provence Métropole Logement

141484

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

Le Conseil de la Métropole est appelé à se prononcer sur le contrat d'objectifs et de moyens conclu avec l'office métropolitain Provence Métropole Logement pour la période 2025–2033. Le présent rapport s'inscrit dans une dynamique de transformation ambitieuse engagée par l'Office Public de l'Habitat, Habitat Marseille Provence (HMP), opérateur historique du logement social, qui est appelé à devenir officiellement, d'ici l'automne 2025, Provence Métropole Logement (PML).

Ce changement de nom, soutenu par la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, traduit une volonté forte de modernisation, d'ouverture et de réaffirmation de son rôle de bras opérationnel de la politique métropolitaine de l'habitat. Il vise à affirmer la volonté commune d'implanter plus activement son intervention sur l'ensemble du territoire métropolitain, au service des communes et de leurs habitants. Ce changement de posture s'inscrit dans un contexte de relance indispensable de la production de logements sociaux et de rénovation énergétique du parc existant, alors même que la pression sur la demande locative est importante, dans un territoire marqué par un besoin d'équilibre de l'offre.

Face à ces défis, la Métropole Aix-Marseille-Provence affirme sa volonté de s'appuyer pleinement sur l'office, véritable levier stratégique d'appui à la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat (PLH) et de l'ensemble des politiques publiques de l'habitat : lutte contre l'habitat indigne, rééquilibrage territorial de l'offre, adaptation au vieillissement de la population, soutien aux parcours résidentiels.

1. Donner à l'office les moyens d'une action à la hauteur des défis métropolitains

Le contrat d'objectifs et de moyens 2025-2033 qui vous est présenté constitue ainsi un engagement fort et structurant, à la hauteur des enjeux. Il formalise une relation partenariale renouvelée entre la Métropole et l'office, fondée sur :

- Une vision commune à long terme ;
- Des engagements réciproques en matière de production neuve, de réhabilitation de son parc, de développement territorial de l'offre et de performance environnementale ;
- Une articulation étroite avec le nouveau régime métropolitain d'aides à la pierre sur fonds propres, également soumis à l'approbation lors de cette séance.

Il s'agit de donner à l'office, dans cette nouvelle étape de son histoire, les moyens d'être pleinement un opérateur de la transformation métropolitaine, en capacité d'agir sur tous les segments de l'habitat social, au plus près des besoins des communes et des populations.

2. HMP, un acteur stratégique pour la mise en œuvre de la politique métropolitaine du logement

La Métropole Aix-Marseille-Provence, à travers son Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023–2028, s'est fixée des objectifs ambitieux : produire en moyenne 5 200 logements sociaux par an et 11 000 logements livrés par an, traiter prioritairement 1200 logements indignes par an, et réhabiliter 16 000 logements par an sur le plan énergétique.

Dans ce contexte, PML constitue le bras opérationnel essentiel de la Métropole, un outil stratégique pour :

- Relancer la production neuve de logements sociaux ;

- Réhabiliter son parc existant surtout vieillissant ;
- Accompagner les dynamiques territoriales de développement de l'offre, notamment dans les communes déficitaires au titre de la loi SRU ;
- Soutenir les projets porteurs d'innovation sociale, urbaine et environnementale.

3. Un contrat structurant, articulé avec le nouveau régime métropolitain d'aides à la pierre

Ce contrat s'inscrit en cohérence étroite avec le nouveau régime métropolitain d'aides à la pierre sur fonds propres, également soumis au vote de ce conseil le 6 octobre 2025. Il émerge ainsi aux prévisions budgétaires 2025-2028, telles que formalisées dans le guide métropolitain des aides afférent, en lien avec la délégation de compétence de la Métropole sur les aides publiques à l'habitat. Cette articulation garantit une coordination optimale entre les objectifs stratégiques du PLH, ce plan de relance pour la production et la rénovation du parc social en général, et l'accompagnement des opérations concrètes portées spécifiquement par PML.

À travers ce contrat, deux ambitions majeures sont affirmées : relancer de manière volontariste la production de logements sociaux neufs sur l'ensemble du territoire métropolitain, et accélérer la réhabilitation du parc existant de PML, pour améliorer durablement le confort, la performance énergétique et la qualité de vie des habitants. L'investissement global passe ainsi de 636 M€ à 865 M€.

➤ *Une ambition réaffirmée pour la production de logements sociaux*

Grâce au soutien de la Métropole, PML pourra être en capacité d'amplifier son programme de développement locatif, avec une projection prévisionnelle de :

- 300 logements neufs par an soit, 2 305 logements neufs prévus sur la période 2025-2033 (contre 1 455 prévus initialement) ;
- 73,9 M€ de subvention métropolitaine dédiée représentant en moyenne 19 à 20 % du coût de revient TTC des opérations mobilisée dans le cadre de ce contrat et qui élargera sur le nouveau régime métropolitain d'aides à la pierre sur fonds propres.
- Un engagement à flécher du foncier métropolitain en soutien aux communes.
- Une adhésion effective de PML à l'Organisme de Foncier Solidaire ID AMP pour déployer l'offre diversifiée des parcours résidentiels via l'accession sociale ou le démembrement de type BRS (Bail Réel Solidaire).

Ce programme comprend des opérations emblématiques telles que Trembles, Petit Séminaire et Renaude/Hérodote, et sera mis en œuvre avec une montée en puissance progressive.

➤ *La rénovation énergétique et le cadre de vie : un pilier de la feuille de route de PML*

Au-delà de la production neuve, la Métropole soutient PML dans une ambitieuse politique de rénovation de son parc existant avec l'actualisation de son Plan Stratégique de Patrimoine (PSP pour la période 2025-2033 :

- 4 213 logements à réhabiliter entre 2025 et 2033 ;
- 36,5 M€ de subvention métropolitaine émergeant également sur le nouveau régime métropolitain d'aide à la pierre, avec un effort pour les sites à forte valeur environnementale,
- Un objectif de réhabilitation énergétique performante, avec un coût moyen de 65 000 € TTC/logement, en cohérence avec le Plan Climat-Air-Énergie de la Métropole.

Le cœur de projet de Frais Vallon fait l'objet d'un traitement spécifique : les six opérations de réhabilitation énergétique, représentant 594 logements, bénéficient d'un taux de subvention renforcé à hauteur de 20 % par la Métropole. Ce taux a été actualisé conformément aux engagements inscrits dans la convention NPNRU récemment signée.

4. Un outil mobilisé pour le renouvellement urbain et la cohésion territoriale :

Le contrat intègre également :

- Une participation métropolitaine à hauteur de 20 % pour la construction du futur siège social de PML, situé hors du périmètre NPNRU de Frais Vallon, dans la limite de 15 M€ ;

- Un rôle de soutien aux communes dans les projets de production de logements, de requalification de copropriétés dégradées et les programmes de renouvellement urbain.

En conséquence, la présente délibération fixe le cadre général de la mise en œuvre des objectifs stratégiques de ce contrat d'objectifs et de moyens avec PML. Le contrat joint décline *in fine* le plan de financement par action pour une enveloppe financière prévisionnelle annuelle de 12,2 millions d'euros d'engagement de subventions au titre des aides à la pierre sur fonds propres.

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

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° 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 ;
- La délibération du Conseil de la Métropole du 6 octobre 2025 portant sur l'approbation du nouveau régime métropolitain d'aides à la pierre sur fonds propres 2025-2028, à destination du Parc Public.

Où le rapport ci-dessus

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- La volonté de la Métropole de s'appuyer pleinement sur l'office pour répondre aux défis de l'habitat, soutenir la relance de la production et favoriser la transition écologique de du parc social de PML à travers sa politique des aides à la pierre sur fonds propres renforcée par l'adoption d'un nouveau guide métropolitain des aides à cette même séance.

Délibère

Article 1 :

Est approuvé le contrat d'objectifs et de moyens 2025-2033 entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et Provence Métropole Logement. Celui-ci est applicable dès 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 :

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 3 :

Madame la Présidente de la Métropole, ou son représentant, est autorisé à signer ce contrat ainsi que tout acte afférent.

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,
Commande publique,
Aménagement, SCOT - Planification (PLUi)
Suivi de la loi 3 DS

Pascal MONTECOT