



CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 2 JUIN 2026

N°57 : Habitat / travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier "Griffeuille" à Arles appartenant VILOGIA, lot n°3 comprenant 304 logements – attribution d'une subvention

Rapporteur : Sylvie PETETIN

Nomenclature ACTES : 8.5

Au titre de sa compétence équilibre social de l'habitat, la communauté d'agglomération Arles Crau Camargue Montagnette (ACCM) est délégataire des aides à la pierre de l'État et peut financer la construction, la réhabilitation de logements sociaux sur ses fonds propres comme le prévoit le 3ème programme local de l'habitat (PLH) approuvé le 5 décembre 2024.

ACCM dispose d'une autorisation de programme 2026 d'un montant de 640 000 €, destinée à constituer des aides à la pierre en faveur du logement locatif social et notamment pour permettre la réhabilitation du parc social existant.

VILOGIA, suite à la fusion avec la SEMPA, bailleur historique, s'est engagé à mener une réhabilitation d'ampleur sur l'ensemble immobilier dénommé « Griffeuille » à Arles. Il s'agit d'une réhabilitation ambitieuse, d'un montant prévisionnel total de 43 millions, portant sur la rénovation thermique et des travaux d'amélioration de confort pour les 748 logements locatifs sociaux et les parties communes de ce patrimoine.

Cette réhabilitation, dont les travaux favorisent notamment les économies d'énergie, vise à atteindre une labellisation BBC Effinergie Rénovation (étiquette B).

Pour plus d'efficacité, l'opération a été divisée en trois lots géographiques d'intervention. Le lot n°1 concerne 216 logements, le lot n°2 porte sur 228 logements et le lot n°3 sur 304 logements.

Dans ce cadre, il a été proposé de phaser l'aide apportée par ACCM.

Pour mémoire, ACCM a accordé, en 2024, une aide à la pierre de 216 000 € pour la réhabilitation des 216 logements du lot n°1, en 2025, une aide à la pierre de 228 000 € pour la réhabilitation des 228 logements du lot n°2.

Au titre de l'année 2026, il est proposé d'accorder une subvention d'aides à la pierre sur fonds propres pour la réhabilitation du lot n°3 comprenant 304 logements.

- *montant de la subvention réhabilitation de 304 LLS : 304 000 €*
- *contrepartie de la subvention : 10 logements réservés pour le contingent ACCM. Actuellement, ACCM délègue la gestion des logements de son contingent aux communes.*
- *Pour mémoire, le financement global prévisionnel de l'opération :*

Subvention département	200 000 €
Subvention ACCM	304 000 €

Prêts	15 033 001 €
Fonds propres - Vilogia	1 726 505 €
Total	17 263 506 €

Vu le Code général des collectivités territoriales (CGCT) ;

Vu la délibération d'ACCM n°2022-001 du 26 janvier 2022 portant mise en conformité des statuts d'ACCM ;

Vu l'arrêté préfectoral du 16 mai 2022 portant modification des statuts d'ACCM ;

Vu la délibération n° 2024-215 du conseil communautaire du 5 décembre 2024 qui adopte le 3ème programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2025-2030, devenu exécutoire le 24 février 2025 ;

Vu la délibération n°2019-066 du conseil communautaire du 3 avril 2019 qui approuve le règlement d'attribution des aides financières en faveur du logement social et de l'hébergement d'urgence ;

Considérant que le PLH identifie dans sa phase de diagnostic la nécessité de poursuivre l'effort de requalification et de mise aux normes, notamment thermiques, du parc locatif social. Il définit la remise à niveau du parc social, en particulier la réalisation de travaux visant à la limitation des charges pour les locataires, comme un objectif à atteindre ;

Considérant par ailleurs, qu'ACCM dispose d'une autorisation de programme 2026 d'un montant de 640 000 €, destinée à constituer des aides à la pierre en faveur du logement locatif social, et notamment pour permettre la réhabilitation du parc social existant ;

Considérant que la SA HLM VILOGIA mène actuellement un projet de réhabilitation d'ampleur des 748 logements collectifs locatifs sociaux du quartier Griffeuille à Arles construits sur la période 1964 - 1990.

L'opération de réhabilitation est divisée en trois lots, comprenant respectivement 216 logements pour le lot n°1, 228 logements pour le lot n°2 et 304 logements pour le lot n°3 ;

Il a été proposé de phaser l'aide à la pierre sur fonds propres d'ACCM.

Ainsi, une première subvention d'aide à la pierre a été accordée en 2024 pour la réhabilitation des 216 logements constituant le lot n°1 (CC 2024-219 du 5 décembre 2024). Une deuxième aide à la pierre a été accordée en 2025 pour la réhabilitation des 228 logements constituant le lot n°2 (CC 2025-096 du 15 mai 2025).

Au titre de l'année 2026, il est proposé d'accorder une aide à la pierre pour la réhabilitation des 304 logements constituant le lot n°3 qui constitue le dernier lot de cette réhabilitation d'ampleur.

Les bâtiments concernés sont situés au nord et à l'est de l'ensemble immobilier, rue Schweitzer, Schuman, Cocteau, Jonquets et Ferrié, bâtiments R+3 et R+4, comprenant 35 entrées qui desservent 304 logements, répartis du T1 au T6.

Les travaux envisagés concernent (liste non exhaustive) :

- l'amélioration de la performance énergétique (label BBC Effinergie Rénovation ciblé, étiquette B visée, actuellement étiquette D) :

- isolation des façades par l'extérieur, des planchers bas des caves, des

loggias, étanchéité des toitures

- installation de systèmes de ventilation mécanique basse pression, reprise et rénovation des systèmes électriques des installations techniques communes, remplacement de l'ensemble des chutes eaux usées, eaux vannes et eau pluviales, ainsi que les collecteurs en vide sanitaire

- l'amélioration du confort et la mise en sécurité :

- mise en œuvre d'installations de ventilation mécanique contrôlée hygroréglable
- reprise des raccordements individuels d'évacuation et déportation du disjoncteur général à hauteur d'homme
- remplacement au cas par cas des équipements sanitaires, des wc, des éviers
- reprise des désordres en façades et balcons, rénovations des gardes corps
- rénovation ou remplacement des portes des halls d'entrée, des portes d'accès aux locaux communs, réfection des peintures des cages d'escalier, des sols et nez de marche défectueux.

Cette opération de réhabilitation est en adéquation avec la déclaration d'intérêt communautaire d'ACCM en matière d'équilibre social de l'habitat. Elle s'inscrit dans trois des compétences d'ACCM, fortement liées entre elles : l'habitat, le renouvellement urbain et la politique de la ville. Elle permettra ainsi d'améliorer significativement les conditions d'habitat des locataires de ce parc social ancien.

Dans le cadre de l'enveloppe budgétaire destinée aux aides à la pierre en faveur de la réhabilitation du parc social, l'opération menée par VILOGIA peut bénéficier d'une subvention ACCM d'un montant de 304 000 €, soit 1 000 € par logement réhabilité, conformément aux dispositions du règlement d'attribution des aides financières d'ACCM en faveur du logement social et de l'hébergement d'urgence.

ACCM demandera en contrepartie à VILOGIA :

- l'intégration de dix logements dans son contingent de logements réservés

- la valorisation de la participation financière d'ACCM dans l'ensemble de ses actions d'information et de communication relatives à cette opération de réhabilitation, notamment en faisant apparaître le logo et le montant du soutien financier d'ACCM sur le panneau de chantier ainsi que sur toutes publications faisant mention de cette opération. La charte graphique d'ACCM devra être respectée.

Je vous demande, mes chers collègues, de bien vouloir :

1 - APPROUVER selon le rapport ci-dessus, l'octroi d'une aide à la pierre de 304 000 € pour les travaux de réhabilitation de 304 logements (lot n°3 sur 3) du projet de rénovation plus global qui porte sur les 748 logements du patrimoine, situé quartier Griffeuille à Arles, appartenant au patrimoine de VILOGIA ;

2 - DEMANDER à VILOGIA la réservation à ce titre de dix logements locatifs sociaux dans le contingent d'ACCM ;

3 - AUTORISER le Président, ou son représentant, à signer au nom et pour le compte d'ACCM, tout document nécessaire à l'exécution de la présente délibération ;

4 - PRÉCISER que la dépense correspondante est inscrite au budget principal.

