

Bureau du Conseil d'Administration du 03 février 2026  
Délibération n° 03-B.26.003

**ADMINISTRATEURS PRESENTS**

- Monsieur Jean-Marc PERRIN, Président
- Madame Marine PUSTORINO, Vice-Présidente
- Madame Judith DOSSEMONT
- Monsieur Lionel DE CALA
- Monsieur Faycal ZERGUINE
- Monsieur Jean-Paul GUILBERT

**ADMINISTRATEURS EXCUSÉS**

- Monsieur Jordan MANGANI

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE**

- Monsieur Damien VANOVERSCHELDE, Directeur Général
- Madame Claudie RECORDON, Directrice Clientèle
- Monsieur Philippe OLIVE, Conseiller Technique

---

**OPÉRATION D'ENVIRON 42 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DENOMMEE  
« ILOTS THEATRE ET BARBERIN » A TARASCON (13150)**

Considérant les termes du rapport n° 3, ci-annexé

**Le Bureau du Conseil d'Administration,**  
Vu l'article R421-16 du CCH, Vu l'article L421-1 du CCH,

Après en avoir délibéré :  
**A l'unanimité**

- **DONNE SON ACCORD** sur la poursuite de cette opération d'acquisition-amélioration pour un montant prévisionnel réajusté à environ 11 millions d'euros.
- **APPROUVE** le dépôt de financement concernant une partie du programme composé de 13 PLAI au titre de la Reconstitution de l'Offre Locative Sociale de l'opération de Rénovation Urbaine Arles-Barriol-Tarascon-Ferrages.
- **AUTORISE** le Directeur Général ou son délégué à signer toutes les demandes de financements et documents permettant la mise en œuvre de ce projet.

**Extrait certifié conforme,**

Marseille, le 3 février 2026

**Le Directeur Général**

  
**Damien VANOVERSCHELDE**

Le Directeur Général certifie le caractère exécutoire de la présente délibération dûment publiée au procès-verbal des séances du Bureau du Conseil d'Administration et transmise à M. le Préfet qui l'a réceptionnée à la date mentionnée en marge.

**Le Directeur Général**

  
**Damien VANOVERSCHELDE**

## RAPPORT N° 3

### BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 03 FÉVRIER 2026

#### **OPÉRATION D'ENVIRON 42 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DÉNOMMÉE « ILOTS THEATRE ET BARBERIN » A TARASCON (13150)**

Dans le présent rapport, il est demandé au Conseil d'Administration de donner son accord sur la poursuite de l'opération d'acquisition-amélioration d'environ 42 logements locatifs sociaux d'environ 2 480 m<sup>2</sup> dénommée « Ilots Théâtre et Barberin » à Tarascon (13150) pour un montant prévisionnel réajusté à environ 11 000 000 € TTC et une modulation du dispositif de financement prévoyant d'affecter 13 logements PLAI au dispositif de Reconstitution de l'Offre Locative Sociale (ROLLS) accompagnant l'opération NPNRU d'Arles Barriol-Tarascon Les Ferrages. Ce projet s'inscrit dans les objectifs de revitalisation urbaine, de lutte contre l'habitat indigne, et de revalorisation du cœur de ville, dans le périmètre du QPV "Centre historique – Ferrages".

#### **1/ Contexte :**

En 2019 le groupement composé du promoteur AMETIS et du bailleur social 13 HABITAT avait été désigné lauréat de l'appel à projet lancé conjointement par la Ville de Tarascon et l'EPF PACA en vue de requalifier l'îlot du théâtre et l'îlot Barberin situés en plein cœur du centre ancien de la commune.

Bien que l'îlot soit situé en zone QPPV (Quartier Prioritaire Politique de la Ville) « Centre historique - Ferrages », une dérogation a été accordée par la DHUP le 12 mai 2020, permettant le financement de 13 PLAI et 16 PLUS, le solde de logements étant programmé en PLS.

En juillet 2023, le groupe AMETIS a notifié à la ville son abandon du projet de rénovation - reconstruction en demandant le retrait des PC obtenus, ce dont a pris acte le Conseil Municipal du 21 septembre 2023.

**Le Conseil d'Administration de 13 Habitat du 18 octobre 2023 a donné son accord sur la reprise de l'opération par 13 Habitat en maîtrise d'ouvrage directe, pour un montant d'opération prévisionnel évalué à 7,360 Millions d'euros TTC, prévoyant une mise de fonds propre de 1,415 Millions d'€ (19%)**

Un appel d'offre a été lancé courant 2024 pour désigner l'architecte du patrimoine mandataire de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui conduira l'opération. L'équipe retenue AAUN (M. Ugo Nocera), a été notifiée de son marché en avril 2025 et a engagé les études pour la reprise du projet, dans le cadre d'une enveloppe prévisionnelle des travaux réajustée, pour prendre en compte les prix de revient constatés dans les projets d'acquisition amélioration récemment conduits par 13 Habitat, au montant de 11 millions d'euros TTC (soit un montant prévisionnel de 4 435 €/m<sup>2</sup> SHAB). Un diagnostic partiel a été présenté en novembre 2025, confirmant cette enveloppe prévisionnelle des travaux.

## 2/ Typologie et types de financement du projet :

Cette opération d'acquisition-amélioration d'environ 42 logements locatifs sociaux se déclinera de la manière suivante :

**13 logements PLAI en Reconstitution de l'Offre de Logement Locatif Social** seront inscrits dès février 2026 sur la plateforme numérique IODA qui enregistre les contractualisations d'opérations du NPNRU en reconstitution du patrimoine sur le territoire de l'EPCI Arles Crau Camargue Montagnette,

**16 logements PLUS et 13 logements PLS** seront financés en **Droit Commun**, ils feront l'objet d'une demande d'agrément auprès de l'EPCI Arles Crau Camargue Montagnette, courant 2026.

### Tableau de répartition des logements ROLLS-Droit Commun

Type de Financement	Répartition prévisionnelle des logements						
	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAUX	
LLS - Droit Commun - PLUS	1	6	7	2		16	Total Droit Commun
LLS - Droit Commun - PLS	2	4	4	3		13	29
							Total Reconstitution
LLS - ROLLS - PLAI	2	4	7			13	13
<b>TOTAUX</b>	<b>5</b>	<b>14</b>	<b>18</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>42</b>	

### Tableau de répartition des surfaces habitables ROLLS-Droit Commun

Type de Financement	Surface prévisionnelle des logements						
	T1	T2	T3	T4	T5	TOTAUX	
LLS - Droit Commun - PLUS	27	255	442	196		920	Total Droit Commun
LLS - Droit Commun - PLS	57	177	258	286		778	1698
							Total Reconstitution
LLS - ROLLS - PLAI	67	167	548			782	782
<b>TOTAUX</b>	<b>151</b>	<b>599</b>	<b>1248</b>	<b>482</b>		<b>2480</b>	

## 3/ Coût et financement de l'opération :

Le prix de revient prévisionnel de l'opération de 11 millions d'euros TTC est ventilé ainsi entre les différents types de financements

Type de Financement	Estimation du Prix de revient TTC
LLS - ROLLS - PLAI	3 464 000 €
LLS - Droit Commun - PLUS	4 083 110 €
LLS - Droit Commun - PLS	3 452 890 €
<b>Total</b>	<b>11 000 000 €</b>

#### 4/ Dépôt du financement de l'opération PLAI-ROLLS:

Le plan de financement du programme de PLAI qu'il est proposé d'engager dans le cadre de la ROLLS est arrêté ainsi à ce stade :

Financements des logements PLAI au titre de la ROLLS	Prx de rvt	3 464 000 €
Subvention ANRU 18 000 €/lgmt	6,8 %	234 000 €
Subventions ACCM	1,5 %	52 000 €
Subvention CD 13	15,0 %	519 600 €
Prêts CDC	31,5 %	1 090 000 €
Prêts Action Logement	6,8 %	234 000 €
Fonds propres 13 Habitat	38,5 %	1 334 400 €

Sous réserve de l'obtention de subventions complémentaires, l'engagement des fonds propres sera d'environ 1,334 millions d'euros.

#### 5/ Financement de l'opération PLUS PLS de droit commun :

Les études d'APS sont à parfaire pour le volet PLUS et PLS dont le montant prévisionnel est de 7, 360 millions d'euros.

Financements de Droit Commun PLUS PLS consolidés	Prx de rvt	7 536 000 €
Bonus Acquisition Amélioration de l'État + primes	5,9 %	448 000 €
Subventions ACCM + primes	4,5 %	336 000 €
Subvention CD 13	17,5 %	1 321 289 €
Prêts	22,3 %	2 365 111 €
Fonds Gratuits (subventions complémentaires à obtenir)	39,6 %	2 985 000 €
Fonds propres 13 Habitat	1,1 %	80 600 €

En première approche l'équilibre d'exploitation de l'opération nécessitera 2 985 000 € de Fonds Gratuits.

L'engagement de l'opération globale sera conditionné par l'obtention de subventions complémentaires d'un montant de 2 985 000 €, de façon que les fonds propres mobilisés sur l'ensemble de l'opération des 42 logements restent plafonnés au montant de 1,415 millions alloués par le Conseil d'Administration dans la précédente délibération du 18 octobre 2023.

## **6/ Calendrier prévisionnel :**

Les études de diagnostics sont en cours seront remises en février 2026.

Le calendrier prévisionnel des prochaines étapes de l'opération est le suivant :

**Avril 2026** : remise de l'APS

**3°Trimestre 2026** : Dépôt PC – demande agrément PLUS PLS

**4°Trimestre 2026** : Lancement AO

**3°Trimestre 2027** : Début des travaux

**2°Semestre 2029** : Réception des travaux

\* \*

\*

Le Bureau du Conseil d'Administration est invité à prendre délibéré conformément au projet de délibération qui lui a été présenté.