

Règlement des aides directes en faveur du logement social de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur le Territoire Marseille Provence

Article 1. Financement des logements sociaux Prêt Locatif à Usage Social – PLUS et Prêt Locatif Aidé d'Intégration – PLAI.

Le financement des logements sociaux PLUS et PLAI est fondé sur des forfaits de base modulés et de quatre primes.

Forfaits de base PLUS et PLAI, différenciés selon 5 catégories de commune ou d'arrondissement classés selon les prix médians de vente au mètre carré des appartements (à partir de la base de données Demandes de Valeurs Foncières – DVF de la DGFIP sur 5 ans), allant de 1 000 € à 5 000 € pour un logement PLUS et de 3 000 € à 7 000 € pour un logement PLAI :

- Groupe de communes/arrondissements 1 (prix médians jusqu'à 1 800 €/m²) :
1 000 € pour un logement PLUS et 3 000 € pour un logement PLAI.
Sont concernés : Marseille 3^e, Marseille 14^e, Marseille 15^e.
- Groupe de communes/arrondissements 2 (prix médians de 1 800 €/m² à - de 2 300 €/m²) :
2 000 € pour un logement PLUS et 4 000 € pour un logement PLAI.
Sont concernés : Marseille 1^{er}, Marseille 2^e, Marseille 4^e, Marseille 10^e, Marignane.
- Groupe de communes/arrondissements 3 (prix médians de 2 300 €/m² à - de 2 800 €/m²) :
3 000 € pour un logement PLUS et 5 000 € pour un logement PLAI.
Sont concernés : Marseille 5^e, Marseille 6^e, Marseille 9^e, Marseille 11^e, Marseille 12^e, Marseille 13^e, Gignac-la-Nerthe, Saint-Victoret, Septèmes-Les-Vallons.
- Groupe de communes/arrondissements 4 (prix médians de 2 800 €/m² à - de 3 300 €/m²) :
4 000 € pour un logement PLUS et 6 000 € pour un logement PLAI. Sont concernés : Marseille 7^e, Marseille 8^e, Marseille 16^e, Allauch, Carnoux-en-Provence, Ceyreste, Châteauneuf-les-Martigues, Roquefort-la-Bédoule.
- Groupe de communes/arrondissements 5 (prix médians à partir de 3 300 €/m²) :
5 000 € pour un logement PLUS et 7 000 € pour un logement PLAI.
Sont concernées : Carry-Le-Rouet, Cassis, Ensues-la-Redonne, Gémenos, La Ciotat, Le Rove, Plan-de-Cuques, Sausset-les-Pins.

4 primes, cumulables avec les forfaits, fondées sur les enjeux prioritaires actuels de la Métropole Aix-Marseille-Provence et du Territoire Marseille Provence :

- **Prime pour performance énergétique et environnementale** (1 000 € par logement), si les logements atteignent le niveau RT 2012 – 20 % hors panneaux photovoltaïques pour les opérations neuves et le niveau BBC Rénovation hors panneaux photovoltaïques pour les opérations en acquisition-amélioration, ou que le bailleur social s'est engagé pour l'opération concernée dans une démarche Bâtiments Durables Méditerranéens ou une certification globale de type NF Habitat HQE.

Modification des modalités d'attribution des aides directes pour le logement social sur le territoire Marseille-Provence

En complément de la délégation des aides à la pierre, confiée par l'Etat à la Métropole Aix-Marseille-Provence pour une durée de 6 ans (2017-2022), la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, à laquelle s'est substituée le 1er janvier 2016 la Métropole Aix-Marseille-Provence, a souhaité compléter sur le territoire 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. 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 et au Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 30 juin 2016.

Les modalités actuelles d'attribution des aides directes pour le logement social sur le territoire Marseille Provence doivent cependant être mises en cohérence avec les enjeux prioritaires actuels et adapté afin d'accélérer la production de logements locatifs sociaux :

- La stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, adoptée par le Conseil de Métropole du 13 décembre 2018.
- Le protocole de préfiguration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, approuvé par le Conseil de Métropole du 19 octobre 2017.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, tel que figurant au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Territoire Marseille Provence arrêté le 28 juin 2018 par le Conseil de Métropole.
- La charte de prévention des expulsions domiciliaires 2018-2024 à laquelle la Métropole a adhéré par délibération du Bureau de la Métropole du 28 mars 2019.
- La charte régionale d'engagement pour le logement des personnes en situation de handicap et en perte d'autonomie liée à l'âge, approuvée par le Bureau de la Métropole du 14 décembre 2017.

Dans ce cadre, il est proposé d'adapter ces modalités d'attribution des aides directes pour le logement social selon les principes suivants :

Pour les logements sociaux Prêt Locatif à Usage Social – PLUS et Prêt Locatif Aidé d'Intégration - PLAI :

- des forfaits de base PLUS et PLAI, différenciés selon 5 catégories de commune ou d'arrondissement classés selon les prix médians de vente au mètre carré des appartements, allant de 1 000 € à 5 000 € pour un logement PLUS et de 3 000 € à 7 000 € pour un logement PLAI.
- 4 primes, cumulables avec les forfaits, fondées sur les enjeux prioritaires actuels de la Métropole Aix-Marseille-Provence et du Territoire Marseille Provence :
 - pour performance énergétique et environnementale (1 000 € par logement),
 - pour l'adaptation au handicap selon les préconisations du cahier des charges élaboré par l'association Handitoit Provence, dont la Métropole Aix-Marseille-Provence est partenaire (2 000 € par logement),
 - pour la réalisation de logements locatifs sociaux PLAI adaptés ou à loyer minoré (10 000 € par logement),
 - pour les opérations de logements réalisés en acquisition-amélioration, 4 niveaux de prime de 3 000 € à 18 000 € par logement voire au-delà selon le montant des travaux réalisés.

Pour les logements sociaux Prêt Locatif Social – PLS :

Un forfait de 3 000 € pour les logements étudiants réalisés en PLS à loyer et charges maîtrisés et pour les logements familiaux réalisés en PLS dans les communes ou arrondissements où le taux de logements sociaux est supérieur à 25 % et participant d'une démarche de renouvellement urbain, ce forfait étant conditionné à l'application d'un loyer PLS minoré.

Pour les réhabilitations de logements locatifs sociaux :

- un forfait de 2 000 € par logement réhabilité si les logements atteignent un bon niveau de performance énergétique et environnementale,

- un forfait de 10 000 € par logement restructuré, en cas de division de grands logements avec modification substantielle de la typologie et de la surface habitable.

Les aides directes concernent toutes les opérations de production nouvelle et de réhabilitation conduites par les bailleurs sociaux, qu'elles le soient dans le cadre de la délégation des aides à la pierre ou du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, voire d'un simple prêt contracté auprès de la Caisse des Dépôts.

Il s'agit de montants maximaux de subventions. La Métropole Aix-Marseille-Provence se réserve la possibilité de plafonner les subventions, notamment en cas de montant de subvention à l'opération très important (au-delà de 500 000 €). Un logement sera réservé par la Métropole par tranche consommée de 50 000 € de subvention attribuée, calculée hors des 4 primes prévus pour les logements PLUS-PLAI et hors logements-foyers et logements étudiants. Chaque subvention allouée à une opération de logements sociaux fait l'objet d'une convention de financement et de partenariat entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et le bailleur social, soumise à l'approbation du Conseil de Territoire Marseille Provence.

Les crédits nécessaires sont inscrits à l'Etat Spécial de Territoire : Sous-politique D110 – opération 2010116600 – Chapitre 4581101166.

- **Prime pour l'adaptation au handicap** selon les préconisations du cahier des charges élaboré par l'association Handitoit Provence, dont la Métropole Aix-Marseille-Provence est partenaire (2 000 € par logement),
- **Prime pour la réalisation de logements locatifs sociaux PLAI adaptés ou à loyer minoré** (10 000 € par logement) :
 - soit que le logement concerné bénéficie d'une décision logement adapté de l'Etat (logements ordinaires familiaux ou logements-foyers),
 - soit que le bailleur social s'engage à ne pas appliquer de marges locales sur le calcul du loyer (logements ordinaires familiaux uniquement) dans la convention Aide Personnalisée au Logement,
- **Prime pour les opérations de logements réalisés en acquisition-amélioration**, avec 4 niveaux de prime allant de 3 000 € à 18 000 € par logement selon le montant des travaux réalisés :
 - 3 000 € quand le coût des travaux (y compris honoraires) est égal ou inférieur à 500 € HT le m² de surface utile,
 - 7 000 € quand le coût des travaux (y compris honoraires) est compris entre 500 et 1 000 € HT le m² de surface utile,
 - 12 000 € quand le coût des travaux (y compris honoraires) est compris entre 1 000 et 1 500 € HT le m² de surface utile,
 - 18 000 € quand le coût des travaux (y compris honoraires) est supérieur à 1 500 € HT le m² de surface utile.

Exceptionnellement, pour les opérations comportant au moins 1 500 € HT de travaux au m² de surface utile les plus difficiles à équilibrer, la prime au logement pourra être majorée au-delà de 18 000 €. Cette décision sera proposée au vu de l'examen technique du dossier et des financements mobilisables.

Par ailleurs, lorsque la réhabilitation est rendu impossible et qu'il convient de démolir pour reconstruire, une prime spécifique en fonction de l'équilibre d'opération pourra être accordée dans la limite de 12 000 € par logement.

Article 2. Financement des logements sociaux Prêt Locatif Social – PLS

Un forfait de 3 000 € :

- pour les logements étudiants réalisés en PLS à loyer et charges maîtrisés,
- pour les logements familiaux réalisés en PLS dans les communes ou arrondissements où le taux de logements sociaux est supérieur à 25 % et participant d'une démarche de renouvellement urbain.

Cette aide forfaitaire est conditionnée au respect dans la convention Aide Personnalisée au Logement d'un loyer inférieur à au moins 20 % du loyer de marché et inférieur d'au moins 2 € au loyer maximal de zone.

Article 3. Financement des réhabilitations de logements locatifs sociaux

- **un forfait de 2 000 € par logement réhabilité si les logements atteignent le niveau BBC Rénovation** hors panneaux photovoltaïques ou que le bailleur social s'est engagé pour l'opération concernée dans une démarche Bâtiments Durables Méditerranéens ou une certification globale de type NF Habitat HQE,
- **un forfait de 10 000 € par logement restructuré**, en cas de division de grands logements avec modification substantielle de la typologie et de la surface habitable.

Article 4. Conditions générales

Les aides directes concernent toutes les opérations de production nouvelle et de réhabilitation conduites par les bailleurs sociaux, qu'elles le soient dans le cadre de la délégation des aides à la pierre ou du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, voire d'un simple prêt contracté auprès de la Caisse des Dépôts.

Il s'agit de montants maximaux de subventions. La Métropole Aix-Marseille-Provence se réserve la possibilité de plafonner les subventions, notamment en cas de montant de subvention à l'opération très important (au-delà de 500 000 €).

Un logement sera réservé par la Métropole par tranche consommée de 50 000 € de subvention attribuée, calculée hors des 4 primes prévus pour les logements PLUS-PLAI et hors logements-foyers et logements étudiants.

Chaque subvention allouée à une opération de logements sociaux fait l'objet d'une convention de financement et de partenariat entre la Métropole Aix-Marseille-Provence et le bailleur social, soumise à l'approbation du Conseil de Territoire Marseille Provence.