

-Réhabilitation de l'habitat privé-

Règlement d'application des aides sur fonds propres apportées en complément de l'Anah dans les opérations contractualisées sur les communes de Marseille Provence

AIDES FINANCIÈRES ACCORDÉES PAR LA METROPOLE AMP SUR LES COMMUNES DU TERRITOIRE MARSEILLE PROVENCE DÉFINITIONS ET CRITÈRES D'ATTRIBUTION

I. PREAMBULE

Sur les 18 communes du territoire Marseille Provence ont été contractualisés avec l'Agence nationale de l'habitat (Anah) des dispositifs afin que les propriétaires ou copropriétaires puissent bénéficier de l'assistance gratuite d'une équipe d'animation pour mobiliser des subventions à la réhabilitation de l'habitat privé.

Ce sont :

- des programmes d'intérêt général (PIC/pacte),
- des opérations programmées d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain, ou à volet copropriétés dégradées (OPAH RU, OPAH CD),
- des plans de sauvegarde (PDS).

Outre la mise en place des équipes d'animation, la Métropole apporte des aides complémentaires sur fonds propres dans le cadre de ces opérations.

Objectifs des programmes

Les objectifs d'amélioration partagés avec l'Anah visent à :

- Requalifier, revitaliser des quartiers d'habitat vétuste
- Contribuer à la lutte contre l'habitat dégradé, l'insalubrité.
- Améliorer la performance énergétique du parc privé
- Requalifier le parc social de fait en parc social de droit
- Produire des logements privés à loyer maîtrisé.
- Accompagner le redressement des copropriétés fragiles ou dégradées
- Adapter les logements pour le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées

Les Aides de l'Anah

L'Anah facilite par son action des projets de requalification des logements privés intégrés dans les politiques locales de l'habitat portées par les collectivités territoriales.

L'action de l'Anah, centrée sur l'amélioration du logement privé à destination des publics modestes par l'octroi, sous conditions de ressources ou de contreparties sociales, de subventions pour l'ingénierie et la réalisation de travaux à des propriétaires occupants, à des propriétaires bailleurs et à des syndicats de copropriétés en difficulté.

Les missions de l'Anah et ses priorités sont définies aux l'article L. 321-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Les interventions de l'agence visent à répondre aux enjeux d'habitat privé des territoires. Les territoires concernés par les programmes nationaux de la politique de la ville et de revitalisation des centres bourgs sont particulièrement concernés.

Les priorités d'intervention sont ajustées chaque année par la circulaire de programmation

Afin d'amplifier l'impact des aides de l'Anah en lien avec les spécificités du territoire, et les enjeux déclinés dans les documents de planification (*Programme Local de Habitat, Protocoles de Lutte contre l'Habitat Indigne, NPNRU, Accord partenarial pour une politique d'intervention sur les copropriétés fragiles et dégradées, Stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigné et dégradé, Programmes territoriaux spécifiques, ...*) la Métropole a mis en place des aides propres, complétant les aides de l'Anah.

II. PRINCIPES GÉNÉRAUX DES AIDES SUR FONDS PROPRES

Les subventions accordées par la Métropole sur les communes du territoire Marseille Provence dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat ne sont pas des subventions « de droit ». Est pris en compte l'intérêt social, économique, patrimonial et environnemental des projets de réhabilitation du parc privé qui sont présentés. L'élu délégataire de la Métropole est souverain pour apprécier la recevabilité des dossiers au regard des critères d'intérêt général. Les aides apportées sont modulables et ajustables, sur décision du délégataire, pour tenir compte des besoins, des priorités, et de la limite des enveloppes financières allouées.

L'octroi et le versement des aides obéissent aux principes suivants :

- Les logements ou immeubles d'habitation subventionnés doivent avoir été construits et achevés depuis plus de 15 ans à la date de la demande de subvention.
- Les bénéficiaires sont des propriétaires privés, personnes physiques ou morales, ou des syndicats de copropriétaires. Les marchands de biens ne sont pas éligibles aux subventions, ni les fonds d'investissements, banques, sociétés commerciales, d'assurances, financières et leurs filiales.

Les bénéficiaires ont possibilité de donner mandat à un tiers pour demander, percevoir et gérer la subvention pour leur compte ; ce mandat sous seing privé s'inspire de celui prévu par le cerfa n°13462*01 en vigueur pour les subventions de l'Anah.

- Les résidences secondaires ne sont pas éligibles aux aides métropolitaines.
- Pour les propriétaires qui sont responsables au sein de l'entreprise qui réalise les travaux, il y aura abattement de 10% de l'assiette subventionnée.
- Un dossier de demande de subvention est constitué, auprès de l'équipe opérationnelle, des pièces précisées en annexe ; il contient l'acte d'engagement constituant une déclaration sur l'honneur correspondant au statut du propriétaire dûment signé par le demandeur ou son mandataire.
- L'équipe opérationnelle établit un récépissé de complétude.
- Les aides métropolitaines sont éventuellement majorées des subventions des collectivités partenaires (Région, Département, ...) dont la Métropole fait traditionnellement l'avance. Elles peuvent être complétées par des subventions municipales spécifiques, dont les communes établissent les règles et modalités d'instruction et de paiement.
- Le montant maximum des aides publiques directes – tous partenaires confondus – est limité à 80% du montant TTC de l'opération. Constituent des aides publiques, au sens de l'article R. 321-17 du CCH, les subventions de l'Etat, des Collectivités territoriales, de leurs établissements publics à caractère administratif, de l'ADEME et de l'Union Européenne.
Toutefois, ce plafond peut être porté, à titre exceptionnel, à 100 % sur décision collégiale des partenaires signataires pour des opérations spécifiques qui concernent notamment :

- les travaux pour l'autonomie de la personne, les travaux lourds pour logements dégradés, ou de lutte contre la précarité énergétique entrepris par des propriétaires occupants après examen du reste à charge au regard des ressources et de l'utilité sociale du projet ;
 - les travaux nécessaires pour le redressement des copropriétés dégradées.
- Les subventions sont engagées soit par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) concomitamment avec les aides de l'Anah qu'elles complètent, soit par l'assemblée délibérante : elles font l'objet de notifications personnelles aux bénéficiaires ou à leur mandataire.
 - Pour chaque engagement de subvention supérieur à 23 000 €, une convention de financement est signée entre la Métropole et le bénéficiaire selon le modèle-type ci-annexé approuvé par délibération n° CHL-002-16300/24/BM du 27 juin 2024.
 - Les engagements de la Métropole sont gérés sous le même régime que les subventions de l'Anah :
 - leur durée de validité est de 3 ans pour achever les travaux et présenter la demande de versement,
 - une avance de 40 à 70% peut être versée après notification pour financer le démarrage des travaux,
 - une prorogation de délai, dûment justifiée, peut être sollicitée avant la date d'expiration.
 - Les subventions sont versées soit sur justificatif du versement de la subvention de l'Anah qu'elles complètent ; soit sur présentation d'un dossier comprenant les factures du projet subventionné, établies et acquittées en bonne et due forme par des entreprises qualifiées et figurant au registre du commerce, les autorisations administratives requises, et après visite technique pour vérifier la réalisation des travaux, ainsi que le respect des prescriptions éventuellement formulées lors de la notification de l'octroi de l'aide.
 - Le bénéficiaire propriétaire occupant s'engage à occuper le logement réhabilité à titre de résidence principale pendant une durée minimale de 6 ans à compter de la date de déclaration d'achèvement des travaux.
 - Sauf si un délai différent est précisé dans la convention passée avec lui, le bénéficiaire propriétaire bailleur s'engage à louer le logement réhabilité à titre de résidence principale pendant une durée minimale de 6 ans à compter de la signature du bail (délibération 2022-03 du CA de l'Anah du 2 février 2022).
 - Le propriétaire devra informer la Métropole en cas de vente de son bien intervenant dans les 6 après achèvement des travaux. Les subventions seront à rembourser par le bénéficiaire au prorata du temps restant à couvrir pour respecter l'engagement minimal. Une exonération est prévue selon les motifs ou conditions de vente invoqués, notamment :
 - En cas de force majeure :
 - décès,
 - divorce,
 - rupture de pacs,
 - licenciement économique,
 - mutation professionnelle hors de la ville,
 - décision de justice,
 - invalidité permanente et totale,
 - Si le nouveau propriétaire reprend de façon expresse les engagements du bénéficiaire.
 - Enfin, les subventions seront intégralement remboursées en cas de fraude avérée.
 - Protection des données personnelles du demandeur : la mention suivante est portée sur les formulaires que le pétitionnaire sera amené à remplir pour l'instruction de sa demande d'aides métropolitaines prévues au présent règlement.

III. DEPENSES ELIGIBLES - TAUX et PLAFOND SUBVENTIONNABLES

La Métropole attribue sur les communes du territoire Marseille-Provence quatre catégories d'aides :

- A- soit en accompagnement des diagnostics garantissant la pérennité des immeubles,
- B- soit en accompagnement des travaux éligibles par l'Anah en parties communes des copropriétés, dans le cadre d'une aide au syndicat des copropriétaires,
- C- soit en accompagnement des travaux éligibles par l'Anah pour les propriétaires occupants, ou en aide à l'accession dans l'ancien destinée à la résidence principale de l'accédant,
- D- soit en accompagnement des travaux éligibles par l'Anah, pour des propriétaires bailleurs qui acceptent de conventionner leur loyer à un niveau social ou très social.

Pour les catégories d'aides aux travaux,

- Les frais de maîtrise d'œuvre sont pris en compte dans la dépense subventionnable à hauteur de 10 % du montant HT des travaux subventionnables.
- Les frais de conduite d'opération, incombant notamment aux syndics, sont pris en compte dans la dépense subventionnable dans la limite de 5 % du montant HT des travaux subventionnables.
- Les travaux faisant l'objet d'une demande de subvention devront, le cas échéant, recevoir les autorisations administratives nécessaires. Le versement des subventions correspondantes sera subordonné au respect des prescriptions émises dans ce cadre.
- A titre exceptionnel, l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour les aides accordées au syndicat de copropriété pourra être intégralement prise en charge.

Important : Les natures de subventions détaillées ci-après ne sont pas systématiquement mobilisables ; elles ont vocation à être déclinées en fonction du périmètre d'intervention et des objectifs poursuivis dans les conventions partenariales d'amélioration de l'habitat (Pacte Territorial/PIG, OPAH, Plans de Sauvegarde, ORCOD, ...). De plus, les taux et montants de subvention représentent des valeurs maximales susceptibles d'être modulées en fonction de la complémentarité des aides partenariales contractualisées et des priorités opérationnelles.

-A- DIAGNOSTICS NECESSAIRES A LA PERENNITE DES IMMEUBLES :

L'Anah ne subventionne pas les diagnostics techniques décorrélés d'un programme de travaux qui les accompagne. Or une aide à la réalisation des diagnostics est de nature à inciter à leur réalisation permettant de déceler en amont les pathologies des immeubles et programmer ainsi les travaux nécessaires pour assurer la pérennité bâtementaire avant que la dégradation ne s'accroisse.

La Métropole propose de subventionner ces diagnostics indépendamment d'un programme de travaux dans les conditions suivantes :

Critères d'éligibilité :

- .il s'agit de diagnostics techniques portant sur structure, fondations, réseaux, étanchéité,
- .les immeubles doivent être situés en OPAH de renouvellement urbain à volet copropriétés dégradées,
- .les immeubles ne font pas l'objet d'un arrêté de polices spéciales de l'habitat devant déboucher sur un programme de travaux rendant les diagnostics nécessaires subventionnables par l'Anah,

.les immeubles concernés présentent un faisceau d'indices de dégradation suffisant pour rendre la réalisation de diagnostics nécessaire à la prise de décision concernant le programme de travaux essentiels à la pérennité de l'immeuble.

Les immeubles éligibles sont repérés à travers toute étude technique réalisée sur l'habitat et par le travail de terrain des équipes expertes missionnées pour l'animation des dispositifs d'amélioration du parc privé.

Une commission présidée par l' élu en charge de l'habitat peut statuer pour en apprécier l'intérêt technique, social et économique.

Taux maximum de subvention :

.50% d'un coût plafonné à 6 000 euros TTC des diagnostics garants de la pérennité des immeubles.

A titre exceptionnel cette aide au financement des diagnostics garantissant la pérennité pourra être accordée au monopropriétaire d'un immeuble répondant aux mêmes critères.

-B- TRAVAUX DE REHABILITATION EN PARTIES COMMUNES DES COPROPRIETES :

Sont concernées par le présent règlement, les copropriétés éligibles par l'Anah à la subvention au syndicat de copropriété (*) pour les copropriétés :

- soit visées par une opération (OPAH RU ou OPAH CD, Plan de Sauvegarde, Orcod...),
- soit, hors de ces opérations, lorsque la copropriété est sous administrateur provisoire, ou sous arrêté de mise en sécurité ordinaire ou arrêté d'insalubrité des parties communes,

Ne sont pas éligibles aux aides métropolitaines :

- les copropriétés saines ou fragiles éligibles à un dispositif de type « MaPrimeRenov/Copropriétés » pour les seuls travaux d'isolation thermique.

() éligibilité sujette à évolution en fonction du Règlement Général de l'Anah*

Plafond Métropole sur travaux en parties communes :

Il s'agit du plafond et des conditions adoptées par l'Anah rendant le syndicat de copropriété éligible à ses aides.

Taux maximum de subvention Métropole :

.20% du coût TTC des travaux retenus par l'Anah.

Ce taux maximum peut être modulé lorsque la convention d'OPAH RU ou CD le prévoit explicitement par mesure stratégique, (par exemple 10% en îlot démonstrateur du Programme Partenarial d'Aménagement de Marseille).

A titre exceptionnel, le taux de 20% pourra être dépassé, notamment pour répondre aux engagements particuliers relevant de convention de plans de sauvegarde signés par la Métropole ; dans ce cas la subvention donnera lieu à délibération d'une convention financière spécifique.

Prise en charge de l'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) : complément jusqu'à 100 % du montant TTC.

A titre exceptionnel, lorsqu'une copropriété est éligible à l'aide de l'Anah au titre de l'aide au syndicat de copropriété, mais qu'elle ne peut être accompagnée par une équipe opérationnelle (soit qu'il n'y en a pas, soit parce que l'équipe gratuite n'a pas la disponibilité pour répondre rapidement à la demande), une aide pourra être octroyée pour couvrir la totalité du reste à charge ; le versement de cette aide métropolitaine viendra compléter les autres subventions perçues, notamment celle de l'Anah, sur la base du plan de financement définitif.

-C-AIDES AUX TRAVAUX DE REHABILITATION ELIGIBLES PAR L'ANAH PROPRIETAIRES OCCUPANTS :

Aides aux propriétaires occupants :

Aides	Compensation « territoire d'accélération » de l'Anah : travaux de sortie de dégradation en parties privatives et quote part de parties communes y compris « pérennité » en périmètre d'intervention renforcée	Aides aux travaux sur parties privatives/logement en Périmètre d'intervention renforcée	Prime à l'accession à la propriété
Taux/Montant de l'aide	20%	10%	5 000 €
Conditions	Propriétaires Modestes ou Très Modestes	Propriétaires Modestes ou Très Modestes	.Réalisation de travaux (>10% du prix d'acquisition) .Prix d'acquisition au m2 dans la limite de +10% du prix moyen d'une acquisition sur typologie identique
Cadrage Programme	PactePIG/OPAH/ PDS	PactePIG/OPAH	Périmètres de Centres bourgs OPAH

• Dans le cadre d'une stratégie de renouvellement urbain, et sur des « périmètres d'interventions renforcées » dûment délimités (de type îlot démonstrateur en PPA de Marseille, îlot en ORI, ...), lorsque la convention d'OPAH RU ou CD le prévoit explicitement, un régime spécifique peut être appliqué :

Taux de 20% : travaux de sortie de dégradation/grande dégradation qu'il s'agisse de travaux de parties privatives, ou de la quote-part de travaux parties communes d'une copropriété des PO modestes et très modestes à titre de compensation de la disparition de la majoration de 20% « territoires d'accélération » de l'Anah. Aide cumule avec la subvention obtenue par le syndicat de copropriété le cas échéant.

A titre exceptionnel lorsque la convention partenariale le prévoit explicitement et le justifie, la participation de la Métropole pourra être calculée pour permettre de limiter le reste à charge des propriétaires Modestes et Très Modestes à un maximum de 4 000 euros TTC, y compris en dépassant le taux de 20% si nécessaire.

• En opération programmée, une prime « Accession à la propriété » d'un montant de 5 000 euros, est instaurée pour des secteurs délimités le justifiant, présentant une forte présence de logements locatifs. Elle vise à accueillir dans ces secteurs des propriétaires occupants qui s'engagent à réaliser des travaux (>10% du prix d'acquisition) et à y résider (résidence principale) au moins 6 ans. Cette prime doit être explicitement prévue dans les conventions d'opération, à l'issue des études pré-opérationnelles le justifiant. Afin d'éviter un mouvement spéculatif et inflationniste, les logements aidés devront rester dans la fourchette de +10% des valeurs foncières évaluées par typologie.

Avant engagement de la prime, le logement est visité par l'équipe opérationnelle et l'acquéreur bénéficie d'un entretien-conseil « accession à la propriété » avec l'Adil ou Action Logement.

La prime est engagée après signature du compromis de vente et sur présentation des devis de travaux prévus, et avant la signature de l'acte authentique ou dans un délai maximum d'un an à compter de la date de signature du compromis.

Le paiement intervient sur présentation de l'attestation notariée. La Métropole ou son représentant pourra vérifier la réalisation des travaux par une visite du logement.

-D- AIDES AUX TRAVAUX DE REHABILITATION ELIGIBLES PAR L'ANAH - PROPRIETAIRES BAILLEURS :

Aides aux propriétaires bailleurs (loyers social ou très social)

Aides	Compensation « territoire d'accélération » de l'Anah : opération d'ensemble de sortie de dégradation d'immeuble entier (y compris "pérennité" en périmètre d'intervention renforcée)	Prime de réduction de loyer	Prime d'Intermédiation locative (IML)
Taux/Montant de l'aide	15%	Loc1 : 50€/m2 Loc2 : 100€/m2 Loc3 : 150€/m2 plafonné à 80m2	2 000 €
Conditions	Loyer social ou très social	Loyer plafonné	Loyer social ou très social
Cadrage Programme	PactePIG/OPAH	PactePIG/OPAH	PactePIG/OPAH

• Dans le cadre d'une stratégie de renouvellement urbain, et sur des « périmètres d'interventions renforcées » dûment délimités (de type îlot démonstrateur en PPA de Marseille, îlot dégradé, îlot en ORI, ...), lorsque la convention d'OPAH RU ou CD le prévoit explicitement, un régime spécifique peut être appliqué :

Taux de 15% : travaux de sortie de dégradation/grande dégradation à titre de compensation de la disparition de la majoration de 15% « territoires d'accélération » de l'Anah et sous réserve de conventionnement des loyers Loc2 ou Loc3.

• Une prime « de réduction de loyer » vise à inciter les propriétaires bailleurs à appliquer un loyer modéré à des locataires sous plafonds de ressources. La prime « de réduction de loyer ». La Métropole apportera :

.50€/m2 pour le loyer intermédiaire Loc1 sous réserve de l'un des trois critères suivants :

- .réhabilitation d'immeuble entier à condition d'une diversification des produits ;
- .rehabilitation de logement dans les communes présentant un taux SRU supérieur à 25% ;
- .au cas par cas selon l'intérêt social de l'opération et son équilibre financier.

.100€/m² pour le loyer Social Loc2,

.150€/m2 pour du loyer Très Social Loc3,

plafonné à 80 m².

En territoire de loyer tendu, si le loyer marché est supérieur à 5€/m2 au niveau Loc2, cette prime déclenche une prime supplémentaire de 150€/m2 de l'Anah pour les niveaux de conventionnement Loc2 et Loc3.

D'autres Collectivités (Région, Département, ...) pourront venir apporter une prime qui viendra en déduction de la part de la Métropole.

• La prime d'intermédiation locative, d'un montant global et forfaitaire de 2 000 €, s'adresse aux propriétaires bailleurs s'engageant à confier leur logement conventionné à une structure agréée d'intermédiation locative (Agence immobilière sociale ou association) pour une durée d'au moins 3 ans. L'intermédiation locative permet au propriétaire de déléguer et de sécuriser la gestion de son bien. A ces fins, le propriétaire bailleur s'engage à recourir, pour au moins trois ans à compter de la date de la prise d'effet de la convention à loyer social ou très

social à un dispositif d'intermédiation locative en vue de favoriser l'insertion sociale de ménages en difficulté prenant la forme :

> soit d'une location du logement à un tiers social (opérateur, organisme agréé ou association), en vue de sa sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ou en vue de l'hébergement des mêmes personnes ;

> soit d'un mandat de gestion confié à une agence immobilière à vocation sociale assurant une gestion locative adaptée.

IV. BAIL A REHABILITATION

• L'aide au Bail à Réhabilitation (délibération CHL-009-15812/24/CM du 22 février 2024),

Taux : 20% des travaux plafonnés à : . 20 000€/logt en droit commun,
. 25 000€/logt en commune carencée,

Cette aide pourra être octroyée aux organismes agréés pour la maîtrise d'œuvre d'insertion et la gestion locative de ménages aux ressources très modestes logés à des loyers conventionnés très sociaux.

Le bail à réhabilitation d'une durée minimale de 12 ans peut s'adresser :

> à des propriétaires occupants très modestes qui n'arrivent plus à faire face aux travaux nécessaires à réaliser dans leurs logements ou leur immeuble. Par bail à réhabilitation, ils deviennent transitoirement locataires d'un opérateur qui réhabilite et gère pour leur compte leur logement en les maintenant dans les lieux,

> à des propriétaires bailleurs qui souhaitent faire réhabiliter leur patrimoine sans en assurer le coût et la gestion (particuliers, associations, autres établissements...),

> aux communes propriétaires de logements : Le patrimoine communal (correspondant notamment aux logements prévus pour les instituteurs et qui n'ont plus lieu d'être proposés aux professeurs des écoles) peut être confié à un opérateur qui fait les travaux nécessaires, les conventionne avec l'Anah et les gère pour la durée du bail à réhabilitation.

OOO