

# EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU DE LA MÉTROPOLE AIX-MARSEILLE-PROVENCE

**Séance du jeudi 10 octobre 2024**

Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 33 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Martial ALVAREZ - Christian AMIRATY - Philippe ARDHUIN - François BERNARDINI - Christian BURLE - Emmanuelle CHARAFE - Gaby CHARROUX - Georges CRISTIANI - Daniel GAGNON - David GALTIER - Gerard GAZAY - Patrick GHIGONETTO - Roland GIBERTI - Philippe GINOUX - Jean-Pierre GIORGI - Jean-Pascal GOURNES - Nicolas ISNARD - Didier KHELFA - Vincent LANGUILLE - Arnaud MERCIER - Danielle MILON - Véronique MIQUELLY - Pascal MONTECOT - Roland MOUREN - Catherine PILA - Henri PONS - Didier REAULT - Georges ROSSO - Michel ROUX - Laurent SIMON - Martine VASSAL - Frédéric VIGOUROUX - David YTIER.

Etaient absents et représentés Mesdames et Messieurs :

Olivier FREGEAC représenté par Arnaud MERCIER - Amapola VENTRON représentée par Christian AMIRATY.

Etaient absents et excusés Mesdames et Messieurs :

Éric LE DISSES - Serge PEROTTINO.

Madame la Présidente a proposé au Bureau de la Métropole d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

**CHL-003-16499/24/BM**

**■ Réhabilitation de l'habitat privé - Actualisation du règlement d'application des aides sur fonds propres apportées en complément de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) dans les opérations contractualisées sur les 17 communes de Marseille-Provence 102570**

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

Déléataire des aides de l'Anah, la Métropole Aix-Marseille-Provence est maître d'ouvrage des opérations d'amélioration de l'habitat privé sur son territoire. A ce titre, elle élabore, négocie et approuve les conventions d'opération dans lesquels les subventions de l'Anah ainsi que les aides complémentaires sur fonds propres des collectivités et partenaires financeurs sont contractualisées. La Métropole passe également les marchés d'animation de ces dispositifs permettant d'apporter un accompagnement gratuit aux propriétaires et copropriétaires privés pour améliorer leur patrimoine.

Chaque opération d'une durée de 3 à 5 ans, donne lieu à une convention de programme, qui précise les objectifs qualitatifs et quantitatifs de la réhabilitation du patrimoine privé. Par le biais de ces conventions partenariales, la Métropole octroie les aides de l'Anah instruites localement.

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, Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine, Accord partenarial pour une politique d'intervention sur les copropriétés fragiles et dégradées, Stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, Programmes territoriaux spécifiques – la Métropole complète sur fonds propres les aides contractualisées dans les conventions partenariales.

Les objectifs d'amélioration du parc de logements privés 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 à loyer maîtrisé, parc social privé comptabilisé dans le recensement SRU.
- Accompagner le redressement des copropriétés fragiles ou dégradées.
- Adapter les logements pour le maintien à domicile des personnes âgées ou handicapées.

Trois types de bénéficiaires sont ciblés : les propriétaires occupants, aux ressources modestes, les propriétaires bailleurs acceptant le conventionnement de leur logement à loyer social, les syndicats de copropriétaires en cas de travaux sur parties communes en copropriété.

Le Programme Local de l'Habitat métropolitain approuvé le 22 février dernier, fait de l'intervention sur le parc de logements existant l'un de ses axes prioritaires. Dans ce cadre, une harmonisation de l'ensemble des dispositifs divers en vigueur sur les communes des anciens territoires pour l'amélioration du parc privé va être nécessaire pour offrir à l'ensemble des propriétaires du territoire des aides et un soutien équitable et adaptés tout en concentrant les moyens financiers sur les objectifs prioritaires de la politique métropolitaine.

Les nouvelles opérations programmées sont l'occasion de travailler à la convergence des dispositifs en s'interrogeant sur les priorités métropolitaines en matière de réhabilitation du parc privé.

Tel est le cas de 4 nouvelles Opération Programmées d'Amélioration de l'Habitat à volet Renouvellement Urbain (OPAH RU) qui doivent être engagées en 2024 sur le grand centre-ville de Marseille dans le cadre du contrat de Projet Partenarial d'Aménagement copilotant les opérations de lutte contre l'habitat indigne et le renouvellement urbain des quartiers centraux de Marseille.

Il s'agit de :

- L'OPAH RU « Belle de Mai ».
- L'OPAH RU « Noailles ».
- L'OPAH RU « Hoche – Versailles – Pelletan ».
- L'OPAH RU « Belsunce ».

Par délibération VU 015-015/19/CT du 26 février 2019 le Conseil de Territoire Marseille Provence, avait approuvé un règlement complet relatif à d'attribution des subventions sur fonds propres de l'EPCI. Ce règlement, qui permet notamment de préciser les conditions d'éligibilité et d'octroi ainsi que les engagements des bénéficiaires, a été actualisé une première fois par délibération du 27 juin 2022. Il est proposé aujourd'hui de le faire évoluer dans la perspective de préfigurer un règlement général métropolitain tenant compte des nouveaux enjeux.

Il est précisé que les subventions détaillées dans ce règlement 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/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.

Les aides sur fonds propres des opérations programmées sur les dix-huit communes de Marseille-Provence évoluent de la manière suivante :

Aide au diagnostics préalables :

Dans le contexte de la loi « Habitat dégradé » du 9 avril 2024, est créé une aide à la réalisation de diagnostics à l'immeuble favorisant le repérage des pathologies bâtimentaires et permettant l'élaboration de programmes de réhabilitation adaptés garantissant la pérennité. Le montant maximal de l'aide métropolitaine accordée sous condition, est de 50% d'un coût total plafonné à 6 000 euros TTC.

Aides en direction des copropriétés fragiles et dégradées :

Sont maintenues et ajustées :

- L'aide attribuée au syndicat de copropriété pour les travaux sur parties communes à hauteur de 20 % du montant TTC dans les conditions d'éligibilité en vigueur pour l'Anah ; ce taux peut être modulé lorsque la convention opérationnelle d'OPAH à volet copropriétés dégradées ou de plan de sauvegarde le prévoit ;
- L'aide pouvant couvrir la totalité du reste à charge de l'assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) nécessaire pour l'obtention d'une subvention de l'Anah, lorsque la copropriété ne peut pas être assistée par une équipe opérationnelle gratuite mise en place par la Métropole.

Aides sur fonds propres en direction des propriétaires occupants :

- La subvention à hauteur de 10% des travaux en direction des propriétaires occupants aux revenus modestes ou très modestes est portée à 20% lorsqu'il s'agit de travaux de sortie de dégradation ; cette subvention compense la suppression décidée par l'Anah du taux majoré en « territoire d'accélération » pour cette catégorie de bénéficiaire ;
- Dans la même logique de soutien aux occupants modestes et très modestes pour faire face à leur quote-part lorsqu'il s'agit de travaux lourds en parties communes, la Métropole décide de pouvoir apporter une aide pour limiter leur reste à charge à un maximum de 4 000 euros lorsque la convention partenariale le prévoira.

Aides sur fonds propres en direction des propriétaires bailleurs :

Dans la perspective de développer un parc social privé :

- La prime d'intermédiation locative, de 2 000 euros, est maintenue pour les propriétaires bailleurs s'engageant à confier leur logement à une structure agréée d'intermédiation locative (Agence immobilière sociale ou association) pour une durée d'au moins 3 ans et sous condition d'un loyer minoré.
- La prime « de réduction de loyer » est revalorisée pour inciter les propriétaires bailleurs à appliquer un loyer plafonné : 50 euros/m<sup>2</sup> pour le loyer intermédiaire Loc1 sous critères d'éligibilité de l'opération ; 100 euros/m<sup>2</sup> pour le loyer Social Loc2 ; 150 euros/m<sup>2</sup> pour du loyer Très Social Loc3, dans la limite de 80 m<sup>2</sup>.
- Une subvention est instaurée à hauteur de 15% des travaux de sortie de dégradation aux bailleurs s'engageant à pratiquer un loyer social Loc2 ou très social Loc3 ; cette subvention compense la suppression décidée par l'Anah du taux majoré en « territoire d'accélération » pour cette catégorie de bénéficiaire.

Bail à Réhabilitation :

Les modalités d'application du bail à réhabilitation tel qu'il a été amplifié à l'échelle métropolitaine par délibération CHL-009-22/02/2024-CM du Bureau du 22 février portant l'aide métropolitaine complémentaire à celle de l'Anah à un maximum de 20 000 euros par logement en régime de droit commune et de 25 000 euros par logement en commune carencée en logements locatifs sociaux pour contribuer au rattrapage sont intégrées au règlement des aides

L'ensemble des aides apportées par la Métropole aux bailleurs acceptant de pratiquer un loyer social Loc2 ou très social Loc3, ainsi que les nouvelles dispositions métropolitaines relatives au bail à réhabilitation favorisent la production de logements locatifs privés entrant dans les objectifs de rattrapage SRU.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Bureau de la Métropole de prendre la délibération ci-après :

**Le Bureau 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 ;
- La circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002 ;
- Le Règlement Général de l'Anah ;
- La délibération n° HN 001-8073/20/CM du Conseil de la Métropole du 17 juillet 2020 portant délégation de compétences du Conseil au Bureau de la Métropole ;
- La délibération n° HN 024-28/07/20 CT du 28 juillet 2020 approuvant un modèle-type de convention de financement à signer avec les bénéficiaires de subventions métropolitaines ;
- La délibération n° HPV 003-226-22-CT du Conseil de Territoire Marseille Provence du 27 juin 2022 approuvant l'actualisation du règlement du dispositif d'aides en complément de l'Anah sur le territoire Marseille Provence ;
- La délibération n° CHL 001-15016/24/BM du Bureau de la Métropole du 22 février 2024, approuvant l'Harmonisation des modalités d'engagement des aides de la Métropole complémentaires aux aides de l'Anah ;
- La délibération n° CHL 009-22/02/2024/CM du Conseil de la Métropole du 22 février 2024, approuvant le Déploiement d'un dispositif de soutien au bail à réhabilitation sur toutes les communes de la Métropole.

## Où le rapport ci-dessus

### Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

#### Considérant

- Que la Métropole est compétente de plein droit en matière d'habitat ;
- Qu'il y a lieu d'inciter les propriétaires à s'engager dans des travaux de réhabilitation durables et de mettre sur le marché des logements à loyer modérés, et d'accompagner les copropriétés en difficulté à pouvoir engager des programmes de travaux de sécurité au moyen de subventions complémentaires à celles de l'Anah ;
- Qu'il convient de disposer de règles fixant les types d'aides sur fonds propres en vigueur et leurs modalités et conditions d'octroi.

#### Délibère

#### Article unique :

Est approuvée l'actualisation ci-annexée du règlement des aides sur fonds propres métropolitaines apportées en complément de l'Anah dans les opérations d'amélioration de l'habitat contractualisées sur les dix-huit communes du Territoire Marseille Provence.

Les dispositions de ce nouveau règlement sont applicables pour les nouvelles opérations qui le déclineront dans les conventions partenariales et à l'occasion d'avenants aux conventions initiales pour les opérations en cours.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié Conforme,  
Le Vice-Président Délégué,  
Logement, Habitat,  
Lutte contre l'habitat indigne

David YTIER