

Métropole Aix Marseille Provence

-Réhabilitation de l'habitat privé-

Règlement d'application des aides sur fonds propres

dans le cadre du **Pacte Territorial France Rénov'**

O

AIDES FINANCIÈRES ACCORDÉES PAR LA METROPOLE AMP DÉFINITIONS ET CRITÈRES D'ATTRIBUTION

I. PREAMBULE

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 déploie différents dispositifs conventionnés avec l'Anah.

Ces aides peuvent consister en la mise en place d'équipes d'animation, l'aide au financement par le particulier d'une Assistance à Maîtrise d'ouvrage (AMO) et enfin d'aides aux travaux.

II. PRINCIPES GÉNÉRAUX DES AIDES SUR FONDS PROPRES

Les subventions accordées par la Métropole 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.

La commission de la Métropole (la CLAH) est souveraine pour apprécier la recevabilité des demandes d'aides sur fonds propres de la Métropole qui complètent les subventions attribuées par l'Anah, au regard des critères d'intérêt général.

Les aides mises en œuvre par la Métropole Aix-Marseille- Provence sont modulables et ajustables, pour tenir compte des besoins, des priorités, et de la limite des enveloppes financières allouées.

L'octroi et le versement des aides, la liste des travaux recevables ainsi que les conditions et modalités de demandes s'appuient sur le Règlement Général de l'Anah et les instructions de la directrice générale.

Le demandeur peut tester son éligibilité sur la plateforme dédiée de l'Anah (tous travaux) ou France Renov' (Rénovation énergétique par geste) :



monprojet.anah.gouv.fr
Une aide en ligne qui change tout !

PARCOURS
PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS
(Modestes)

PARCOURS
PROPRIÉTAIRES BAILLEURS
(Simulation Loyers)

PARCOURS
COPROPRIÉTÉS
(Simulation Loyers)



France Renov' Plateforme France Renov'

Les informations disponibles sur l'onglet « Particuliers »

- **Information** sur les aides et les travaux
- **Simulations** financières
- **Annuaire** des artisans RGE
- **Annuaire** des Conseillers France Renov'

<https://www.maprimerenov.gouv.fr>

Lieux d'accueil d'Information et d'Orientation : Habitat – Logement
04 88 60 21 06
Maison Métropolitaine de l'Habitat
Marseille - Aubagne
Maisons France Service

Le demandeur sera aussi accueilli et informé sur ses possibilités de subvention au sein des espaces conseils France Renov' déployés sur la Métropole Aix-Marseille Provence.

Pour toute demande, un dossier de demande de subvention est constitué :

Soit par le dossier Anah pour toute aide métropolitaine venant en complément de l'aide de l'Anah ;

soit par le dossier métropolitain s'il concerne uniquement des aides sur fonds propres de la Métropole

Dans tous les cas 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.

Les aides métropolitaines sont éventuellement majorées des subventions des collectivités partenaires (Région, Département, ...). Elles peuvent être complétées par des subventions municipales spécifiques, dont les communes établissent les règles et modalités d'instruction et de paiement.

Ces 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 Commission technique propre à chaque dispositif et 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 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 sur production du justificatif du versement de la subvention de l'Anah qu'elles complètent.

Pour les aides sur fonds propres métropolitaines attribuées hors Anah, les subventions sont versées 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.

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 :

*Conformément aux dispositions de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, et au règlement général de la protection des données - RGPD - (directive (UE) 2016/680 du parlement européen et du conseil du 27 avril 2016), Chaque demandeur peut accéder et obtenir copie des données le concernant, s'opposer au traitement de ces données, les faire rectifier ou effacer. Il dispose également d'un droit à la limitation du traitement de vos données et peut faire valoir son droit auprès de : **Métropole Aix-Marseille Provence, à l'attention du DPO, Tour La Marseillaise 2, quai Arenc, 13002 Marseille.***

III. DEPENSES ELIGIBLES - TAUX et PLAFOND SUBVENTIONNABLES

La Métropole attribue quatre catégories d'aides :

- A- En remboursant, avec l'Anah, l'intégralité de la facture d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour aider les copropriétés en sortie de procédure de mise en sécurité ordinaire.
- B- En accompagnement des diagnostics garantissant la pérennité des immeubles,
- C- En accompagnement des travaux éligibles par l'Anah en parties communes des copropriétés, dans le cadre d'une aide au syndicat des copropriétaires.
- D- En accompagnement des travaux éligibles par l'Anah pour les propriétaires occupants,
- E- 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 syndicats, 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 ou pour aider un propriétaire bailleur à remettre son logement vacant depuis plus de 2 ans sur le marché, avec un loyer conventionné Anah (Loc'Avantage) 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, ...). Les **taux et montants de subvention représentent des valeurs maximales susceptibles d'être modulées** en fonction du budget disponible, du plan de financement global et des priorités opérationnelles.

OOO

✓ **Aides aux Copropriétés** : La Métropole pourra apporter trois types d'aides :

- Aide à l'Assistance à Maîtrise d'ouvrage (complément de l'Anah en situation d'habitat indigne diffus)
- Aide au diagnostic technique (copropriétés fragiles à dégradée en dispositif programmé)
- Aide aux travaux (habitat dégradé ou LHI)

Prise en charge de l'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) : AMP complète 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 mandatée par la métropole, une aide pourra être octroyée pour couvrir la totalité du reste à charge de l'AMO ; 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.

Pour mémoire, sont éligibles à l'aide de l'Anah au titre de l'aide au syndicat de copropriété en diffus, les copropriétés faisant l'objet de mesures de sécurité et salubrité des immeubles, locaux et installations (Articles L511-1 à L511-22 du CCH) suivantes : 1- arrêté insalubrité L. 1331.28 du CSP ; 2- arrêté de péril L. 511-2 du CCH ; 3- arrêté de remise en état des équipements communs des immeubles collectifs L. 129-2 du CCH ; 4- Copropriétés sous administration provisoire.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES 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 souhaite subventionner ces diagnostics indépendamment d'un programme de travaux dans les conditions suivantes :

Critères d'éligibilité :

Il s'agit de diagnostics techniques (prescrits DTG/PPPT), portant sur structure, fondations, réseaux, étanchéité. Les immeubles doivent être situés en dispositif accompagné par une équipe AMO experte et dont le projet est validé par l'ALEC ou la MEHC (Pacte Territorial, POPAC, PIG, OPAH, Plan de Sauvegarde, ORCOD). 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.

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 mono-proprétaire d'un immeuble répondant aux mêmes critères.

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, (Pacte territorial, PIG, POPAC).

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.

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.

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

✓ Aides aux Propriétaires Occupants aux ressources modestes et très modestes :

La Métropole pourra apporter trois aides :

- 3 Aides aux travaux en complément de l'Anah
 - Habitat dégradé ou LHI en périmètre d'intervention renforcée
 - Habitat dégradé ou LHI hors périmètre d'intervention renforcée
 - Aide aux PO modestes et très modestes pour les dossiers Autonomie

Aides	Aides aux travaux de sortie de dégradation en parties privatives et quote part de parties communes en périmètre d'intervention renforcée	Aides aux travaux de sortie de dégradation en parties privatives et quote part de parties communes en périmètre d'intervention PIG Pacte non renforcé	Aides aux travaux de maintien à domicile des personnes âgées/handicapées
Taux/Montant de l'aide	20% des travaux éligibles	10% des travaux éligibles	10% des travaux éligibles
Conditions	Propriétaires Modestes ou Très Modestes	Propriétaires Modestes ou Très Modestes	Propriétaires Modestes ou Très Modestes
Cadrage Programme	Pacte PIG/OPAH/ PDS	Pacte PIG/OPAH/ PDS	Pacte PIG/OPAH/ PDS

• Dans le cadre d'une stratégie de renouvellement urbain, et sur des « périmètres d'interventions renforcées » dûment délimités, lorsque la convention de Pacte/PIG, d'OPAH RU ou CD, de Plan de Sauvegarde 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 sur les **territoires renforcés**. Aide cumulable avec la subvention obtenue par le syndicat de copropriété le cas échéant.

Taux de 10% : 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. Aide cumulable avec la subvention obtenue par le syndicat de copropriété le cas échéant.

OOO

Aides aux Propriétaires Bailleurs conventionnant leur logement en Loc1 Loc2 ou Loc3

: La Métropole pourra apporter cinq aides :

- Aides aux travaux en complément de l'Anah, modulée en fonction du loyer de sortie (Loc1 Loc2 Loc3)
- Une prime de réduction de loyer, modulée en fonction du loyer de sortie (Loc1 Loc2 Loc3)
- Une prime pour l'Intermédiation Locative, modulée en fonction du loyer de sortie (Loc1 Loc2 Loc3)
- Deux aides pour la sortie de Vacance des logements :
 - o une Aide à l'Assistance à Maitrise d'ouvrage, pour le montage et le suivi du dossier
 - o une subvention modulée en fonction du loyer de sortie (Loc1 Loc2 Loc3)
- Une subvention au bail à réhabilitation.

Aides	Aide aux travaux en complément de l'Anah	Prime de réduction de loyer	Prime d'Intermédiation locative (IML)	AMO et Prime de Sortie de Vacance
Taux/Montant de l'aide	Loc1 : 10% Loc2 : 15% Loc3 : 20%	Loc1 : 50€/m ² Loc2 : 100€/m ² Loc3 : 150€/m ²	Loc1 : 0€ Loc2 : 2 000 € Loc3 : 3 000 €	AMO Logement Vacant : AMP complète l'Anah jusqu'à 100% ttc de la facture d'AMO présentée par un opérateur Agréé Anah Loc1 : 1 000€ Loc2 : 4 000 € Loc3 : 6 000€
Conditions	Travaux éligibles et Plafond Anah	Loyer plafonné à 80 m ²	Loyer social ou très social	AMO : tous dossier Prime réservée au loyers LOC1, LOC2 et LOC 3
Cadastre Programme	PactePIG/OPAH/Pds	PactePIG/OPAH/Pds	PactePIG/OPAH/Pds	PactePIG/OPAH/Pds

• **Aide aux travaux** en complément de l'Anah : La métropole complète les aides aux travaux pour les propriétaires bailleurs en octroyant une subvention modulée selon le loyer de sortie :

LOC1 : Taux de 10% : des travaux retenus éligibles par l'Anah

LOC2 : Taux de 15% : des travaux retenus éligibles par l'Anah

LOC3 : Taux de 20% : des travaux retenus éligibles par l'Anah

• 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 pourra apporter :

50€/m² pour le loyer intermédiaire Loc1 ; 100€/m² pour le loyer Social Loc2, 150€/m² pour du loyer Très Social Loc3, prime plafonnée à 80 m² par logement.

En territoire de loyer tendu, si le loyer marché est supérieur à 5€/m² au niveau Loc2, cette prime déclenche une prime supplémentaire 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.

• **Une prime d'intermédiation locative**, d'un montant global et forfaitaire de 2 000 € pour le loyer LOC2 ou de 3000€ pour le loyer LOC3, 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'un mandat de gestion confié à une agence immobilière à vocation sociale assurant une gestion locative adaptée.

• **AMO et Prime de Sortie de Vacance**, La Métropole pourra apporter : le complément de l'Anah afin de financer à 100% du ttc la facture d'AMO des propriétaires de logements vacants depuis plus de deux ans qui remettent sur le marché un logement locatif à loyer modéré (via le conventionnement Anah et le dispositif Loc'Avantage). En complément, une prime de sortie de vacance pourra être octroyée dont le montant est décliné selon le niveau de loyer pratiqué : pour le loc1 la prime est de 1 000€, pour le loc2 la prime est de 4 000€ et pour le Loc3 la prime est de 6 000€.

IV. BAIL A REHABILITATION

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

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

- > 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.

000