

CONTEXTE

Face à une crise immobilière marquée localement par le ralentissement des transactions et l'accès difficile au logement abordable, la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite accélérer la production de logements sociaux. Dans l'attente d'un nouveau régime d'aides à la pierre sur fonds propres harmonisé à l'échelle métropolitaine prévu à l'automne 2025 (conseil d'octobre), une mesure transitoire est proposée : un **bonus métropolitain spécifique et revalorisée pour renforcer le financement des opérations d'acquisition-amélioration portées par les bailleurs et les communes.**

En réponse au **bonus exceptionnel 2025** annoncé par le Préfet de Région en mars dernier, ce renforcement de l'intervention métropolitaine vise à créer une synergie avec l'initiative de l'État afin de maximiser l'effet levier et de favoriser la faisabilité concrète des opérations en acquisition-amélioration.

OBJECTIFS STRATEGIQUES

- **Valoriser le bâti existant** via des opérations d'acquisition-amélioration avec travaux lourds, en complément de la construction neuve lutter contre l'habitat indigne et œuvrer plus largement à la revitalisation des centres anciens et des tissus urbains existants
- **Contribuer à la diversification de l'offre et renforcer la mixité sociale** au sein des quartiers existants
- **Respecter les objectifs de sobriété foncière** inscrits dans la loi Climat et Résilience posant l'objectif ZAN.

BENEFICIAIRES

Peuvent bénéficier des aides,

- Les bailleurs sociaux, soit : les opérateurs dont l'objet est la réalisation de logements sociaux :
 - offices publics de l'habitat, des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
 - sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements et d'aménagements ;
 - organismes bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, du Code de la construction et de l'habitation
- Les communes en maîtrise d'ouvrage directe.

NATURE DE L'AIDE

L'aide métropolitaine prend la forme d'un bonus financier exceptionnel au logement pour les opérations d'acquisition-amélioration et de conventionnement à l'APL de logements communaux avec travaux lourds.

Montant : 25.000€ / logement, avec une possibilité de majoration pour les opérations particulièrement complexes (voir « OPERATIONS ELIGIBLES ») pour un bonus total atteignant 35.000€ / logement.

L'aide est cumulable avec :

- Les aides socles de l'État instruites dans le cadre de la Délégation des Aides à la Pierre (DAP) ;
- Les aides à la reconstitution de l'offre ANRU ;
- Le financement de base et les différentes primes et bonus thématiques octroyés par la Métropole via ses règlements d'intervention des aides à la pierre directes existantes, à l'exception de ceux concernant l'acquisition-amélioration que le présent règlement remplace.

Le montant total de l'aide métropolitaine accordée (financement de bases, primes et bonus) est plafonné 500 000 € de subvention (révisable au cas par cas s'agissant des situations complexes, voir « Opérations éligibles »).

OPERATIONS ELIGIBLES

Aide socle :

Sont éligibles à l'aide les opérations :

- ayant bénéficié d'une décision d'agrément de logements sociaux en acquisition-amélioration (hors transactions entre bailleurs sociaux)
- d'un conventionnement à l'APL de logements communaux.

Ne sont pas éligibles les opérations :

- D'acquisition sans amélioration (conventionnement sans réalisation de travaux) ;
- D'acquisition-démolition-reconstruction.

Les travaux réalisés doivent présenter un coût minimal de 1.000 € HT/m² de surface utile.

Les opérations doivent porter sur l'agrément ou le conventionnement de logements locatifs sociaux ordinaires ou de logements-foyer en PLAI / PLAI adapté / PLUS.

Elles incluent les acquisitions :

- D'un logement individuel, vacant ou occupé ;
- De logements collectifs, vacants ou occupés ;
- De logements collectifs diffus, vacants ou occupés ;
- De locaux d'activité (bureaux, hangars, bâtiments agricoles, etc.) ou tout autres types de surfaces, vacants ou occupés.

Sont éligibles les opérations assurées par les organismes bénéficiaires de l'aide en maîtrise d'ouvrage directe (communes, bailleurs), ou portées par des Sociétés civiles de construction vente (SCCV) dont les organismes bénéficiaires sont actionnaires selon les modalités fixées par les articles L421-1, L422-2 et L422-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Aide majorée :

Sont éligibles à la majoration les opérations particulièrement complexes pouvant cumuler plusieurs contraintes détaillées ci-après :

- *Contraintes techniques portant sur la réalisation des travaux ou la conduite des opérations*

L'aide pourra être mobilisée pour soutenir les opérations complexes ou des travaux lourds :

- Opérations de transformation du bâti non résidentiel ou changement de statut ou de gestion : changement de destination, changement d'usage ;
- Opérations de restructuration : fusion ou division de logements, restructuration typologique, changement de distribution interne, surélévation, extension de surface par l'extérieur ;
- Travaux lourds sur les réseaux et de gros-œuvre : modification significative des réseaux (eaux usées, alimentation électrique, chauffage), traitement structurel du clos-couvert, complexité des travaux de terrassement, fondations, assainissement, sous-bassement ;
- Traitement de l'habitat indigne ou dégradé, ou de pathologies lourdes : dépollution, désamiantage, traitement de désordres structurels (ex : remontées capillaires) ;
- Contraintes particulières dans la conduite de l'opération : relogements temporaires ou définitifs des occupants, interventions complexes en site occupé, etc.

- *Contraintes financières fortes pesant sur la capacité à équilibrer les opérations*

L'aide pourra être mobilisée pour soutenir des opérations présentant des coûts particulièrement élevés, notamment :

- Des coûts de travaux particulièrement élevés : coûts supérieurs à 2.000€ HT / m² / SU
- Des contraintes de montages financiers, d'accès aux subventions ;
- Des coûts fonciers particulièrement élevés sur des secteurs d'intervention répondant aux priorités stratégiques du règlement d'aide.

- *Surcoûts générés par la qualité des opérations*

- Atteinte d'une performance environnementale forte : opérations BBC rénovation (certifié par un organisme indépendant accrédité par le Cofrac) ; démarche BDM ou certification globale type NF Habitat HQE, utilisation de matériaux biosourcés ou géo-sourcés, etc.
- Qualité de la construction : qualité architecturale, travaux sur les façades et espaces extérieurs au service d'une insertion du bâtiment / logement dans son environnement urbain
- Qualité d'usage et de prise en compte des attentes résidentielles : co-conception / co-construction / co-gestion des espaces, qualité et destination des espaces partagés, ergonomie et confort résidentiel, etc.
- Accessibilité : création ou remplacement d'ascenseurs, mises aux normes des logements et parties communes.

Le montant maximum de l'aide majorée accordée est laissé à l'appréciation de la collectivité dans la limite de 35 000 € / logement.

Pour les opérations d'acquisitions-améliorations issues d'opérations de recyclage de l'habitat dégradé pilotées par la Métropole, des subventions exceptionnelles au-delà de ces plafonds pourront être étudiées au cas par cas.

Le cas échéant, le cumul de la majoration avec les différents primes et bonus thématiques des aides métropolitaines devra se justifier au regard des surcoûts induits par le mode d'intervention en acquisition-amélioration.

Périmètre et opérations visées

Les aides portent sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Les opérations aidées devront **contribuer à la mise en œuvre des objectifs de production et s'inscrire dans la logique d'équilibre territorial portés par le Programme Local de l'Habitat (PLH)**. Une attention particulière sera apportée aux opérations réalisées :

- Dans des communes soumises à la loi SRU et déficitaires, notamment celles couvertes par un Contrat de Mixité Sociale ;
- Dans des communes, relevant des pôles de l'armature urbaine du Schéma de Cohérence Territoriale présentant des retards au regard des objectifs de production du PLH.

Les opérations aidées devront **contribuer au réinvestissement et à la requalification du parc existant et contribuer à la revitalisation des territoires**. Une attention particulière sera apportée aux opérations réalisées :

- Dans le cadre d'opérations complexes de recyclage foncier, notamment sur les périmètres des dispositifs d'intervention existants : opérations programmées d'amélioration de l'habitat, Projet Partenarial d'Aménagement pour le centre-ville de Marseille (PPA), etc. ;
- Dans le cadre des opérations de renouvellement urbain : projets ANRU, ORCOD, etc.
- Dans les villes-centre, en centre-ancien, dans les noyaux villageois, et en
- Dans le cadre des opérations dans les centralités des communes : centre-ville, centre-bourg, noyaux ou cœurs de village
- Dans les quartiers anciens mais à forts enjeux et à fortes opportunités
- Plus largement, dans les zones U des PLUi.

CONTREPARTIE RESERVATAIRE

La Métropole bénéficiera de droits de réservation en contrepartie de la subvention attribuée à hauteur de 1 logement par tranche de 50 000 € de subvention attribuée.

Les réservations s'exerceront à la livraison des logements, lors de la première mise en location, les modalités liées à la gestion en stock seront appliquées conformément la réforme des attributions.