



AIDES À LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX

GUIDE À L'USAGE DES COMMUNES ET BAILLEURS SOCIAUX

*Dans le cadre du Programme local de l'habitat 2023-2028
de la Métropole Aix-Marseille-Provence*

Guide des aides à la pierre de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Soutien à la production de logements sociaux dans le parc public

Préambule	4
Grands principes d’attribution des aides directes métropolitaines communs à l’ensemble du régime d’aide.....	5
Financement de la création d’offre nouvelle (fiches 1 à 8).....	6
Fiche technique n°1 : Financement principal	9
Fiche technique n°2 : bonus acquisition-amélioration.....	12
Fiche technique n°3 : Bonus surélévation	17
Fiche technique n°4 : Bonus démolition-reconstruction en zone dense à fortes contraintes.....	20
Fiche technique n°5 : Bonus grandes typologies.....	23
Fiche technique n°6 : Bonus maîtrise d’ouvrage directe bailleurs.....	26
Fiche technique 7 : Bonus – Performance énergétique et environnementale	29
Fiche technique n°8 : Bonus – Adaptation au handicap et à la perte d’autonomie	33
Fiche technique n°9 : Bonus logements communaux	36
Financement de la réhabilitation des logements sociaux existants (Fiche 10 à 15)	38
Fiche technique n°10 : Réhabilitations globales et énergétiques et amélioration du cadre de vie des patrimoines en perte d'attractivité en QPV	40
Fiche technique n°11 : Restructuration de logements (diversité typologique) en QPV	44
Fiche technique n°12 : Réhabilitation énergétique des passoires thermiques (E, F, G)	48
Fiche technique n°13 : Réhabilitation patrimoine ancien antérieur à 1945	51
Fiche technique n°14 : Opérations exemplaires	55

Préambule

Construire une Métropole solidaire, durable et cohérente passe par un engagement fort en faveur du logement social.

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'est dotée d'un objectif ambitieux : produire 5 200 logements sociaux par an, en cohérence avec les besoins du territoire et les exigences de solidarité territoriale. Atteindre cette ambition suppose de mobiliser tous les leviers disponibles, de soutenir les projets des bailleurs et des communes, et d'innover dans nos modes d'intervention.

C'est tout le sens de ce **nouveau régime métropolitain d'aides à la pierre sur fonds propres**, construit collectivement avec nos partenaires, et qui marque un tournant dans l'action publique locale pour le logement. À travers des aides harmonisées, lisibles et mieux ciblées, il s'agit à la fois renforcer de la cohérence territoriale, accompagner les opérations les plus complexes, encourager la qualité, et favoriser la réhabilitation du parc existant.

Ce document est à la fois un outil d'information et un guide pratique pour faciliter les estimations économiques et techniques des opérateurs dans leur montage d'opérations de production et réhabilitation de logement locatifs sociaux sur le territoire métropolitain.

C'est aussi un document d'engagement. Il s'adresse à tous les acteurs de l'habitat – bailleurs, communes, partenaires institutionnels – qui agissent chaque jour pour rendre effectif le droit au logement sur notre territoire.

Dans ce cadre, le présent **Guide des aides à la pierre de la Métropole Aix-Marseille-Provence** approuvé par délibération en conseil métropolitain du 6 octobre 2025, définit les modalités d'intervention financière de la Métropole Aix-Marseille-Provence en faveur de la production neuve et de l'acquisition-amélioration pour le logement locatif social et en soutien à la réhabilitation du parc public notamment sur le plan énergétique et de l'amélioration du cadre de vie général des résidences.

Il est applicable sur les 92 communes qui composent la Métropole et certaines aides sont spécifiques notamment en secteur QPV (quartiers politique de la ville) pour les réhabilitations énergétiques et d'amélioration du cadre de vie des patrimoines en perte d'attractivité.

Ensemble, faisons de ces aides un levier de transformation pour une Métropole plus inclusive, plus équilibrée, et plus durable.

Qui contacter ?

Pour toute question relative aux aides, aux modalités de dépôt d'une demande ou à l'éligibilité de votre opération, vous pouvez vous adresser au service instructeur des aides à la pierre de la Direction Habitat et Parcours Résidentiels.

Ses coordonnées sont les suivantes : **programmationls@ampmetropole.fr**

N'hésitez pas à prendre contact en amont de votre projet : l'équipe vous apportera un accompagnement adapté à vos besoins.

Grands principes d'attribution des aides directes métropolitaines communs à l'ensemble du régime d'aide

Dans le cadre de sa politique en faveur du logement social, la Métropole Aix-Marseille-Provence attribue des aides directes sur fonds propres selon les principes détaillés ci-après. Les spécificités relatives au financement de l'offre nouvelle et de la réhabilitation sont détaillées en préalable des fiches dédiées. L'ensemble des modalités d'attribution, de calcul et de versement est mentionné dans les fiches techniques dédiées à chaque type d'aide.

Bénéficiaires

Peuvent bénéficier des aides de la Métropole les opérateurs dont l'objet est la réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés à l'APL :

- Les organismes HLM,
 - o Offices publics de l'habitat
 - o Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
 - o Coopératives HLM
- Les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statuaire la réalisation de logements et d'aménagements,
- Les 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 réalisant des opérations en maîtrise d'ouvrage directe.

Les communes peuvent bénéficier d'une aide de la Métropole dans l'un des deux cas suivants :

- Elles signent avec l'Etat un conventionnement à l'APL portant sur des logements dont elles sont déjà propriétaires en réalisant ou non des travaux d'amélioration,
- Elles bénéficient d'une décision d'acquisition-amélioration pour l'acquisition et la transformation d'un bâtiment/logement en logement social en réalisant ou non des travaux. L'acquisition doit avoir été réalisée dans un délai de 10 ans précédent la décision d'agrément en acquisition-amélioration.

Disponibilité des crédits

L'attribution des aides est soumise à la disponibilité des enveloppes budgétaires. Un comité de sélection métropolitain pourra être mis en place pour les opérations de réhabilitation.

Plafonnement

Le montant total des aides directes est plafonné à 500 000 € par opération. Ce plafond peut être exceptionnellement levé pour des projets particulièrement complexes ou présentant un intérêt stratégique fort pour la Métropole en particulier les opérations relevant du NPNRU.

Contrepartie réservataire

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 à l'opération (financement principal et bonus). Les réservations seront gérées selon les modalités définies dans la convention de gestion en flux.

Financement de la création d'offre nouvelle (fiches 1 à 8)

Bénéficiaires

Peuvent bénéficier des aides de la Métropole les opérateurs dont l'objet est la réalisation de logements locatifs sociaux conventionnés à l'APL :

- Les organismes HLM,
 - o Offices publics de l'habitat
 - o Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
 - o Coopératives HLM
- Les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statuaire la réalisation de logements et d'aménagements,
- Les 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 réalisant des opérations en maîtrise d'ouvrage directe.

Les communes peuvent bénéficier d'une aide de la Métropole dans l'un des deux cas suivants :

- Elles signent avec l'Etat un conventionnement à l'APL portant sur des logements dont elles sont déjà propriétaires en réalisant ou non des travaux d'amélioration,
- Elles bénéficient d'une décision d'acquisition-amélioration pour l'acquisition et la transformation d'un bâtiment/logement en logement social en réalisant ou non des travaux. L'acquisition doit avoir été réalisée dans un délai de 10 ans précédent la décision d'agrément en acquisition-amélioration.

Opérations éligibles

- Les opérations de logement social bénéficiant
 - o D'un agrément de l'Etat délivré par la Métropole au titre de la Délégation de compétence des aides à la Pierre
 - o D'une décision d'attribution de subvention de l'ANRU au titre de la reconstitution de l'offre
 - o Pour les communes : d'une convention APL signée avec l'Etat portant sur la transformation en logement social de leur patrimoine ou d'une décision d'agrément acquisition-amélioration
- Les structures d'hébergement et les Résidences Hôtelière à Vocation sociale bénéficiant d'un agrément et financement au titre de la Délégation de Compétence des aides à la pierre.

Logements éligibles

- Les logements sociaux PLUS, PLAI ou PLAI-adapté qu'il s'agisse de
 - o Logements locatifs sociaux ordinaires (familiaux ou destinés à un public spécifique : jeunes, personnes âgées ou en situation de handicap, étudiants...)
 - o Logements-foyers (Résidences sociales, pensions de famille, foyer de jeunes travailleurs, EHPAD et résidences autonomie, habitat inclusif...)
- Les équivalents-logements dans les structures d'hébergement bénéficiant d'un agrément et financement au titre du Produit Spécifique Hébergement (PSH)

- Les Résidences Hôtelière à Vocation Sociale pour la part des logements réservés au titre de l'hébergement des personnes mentionnées au II de l'article L301-1 du CCH (public rencontrant des difficultés particulières pour se loger) et bénéficiant d'une subvention dans le cadre de la Délégation de compétence des Aides à la Pierre.

Les logements réalisés en Usufruit Locatif Social peuvent bénéficier d'une aide directe métropolitaine équivalente à 50 % des montants définis dans le présent règlement (financement principal et bonus inclus).

Plafonnement

Le montant total des aides directes (financement principal et bonus compris) est plafonné à 500 000 € par opération. Ce plafond peut être exceptionnellement levé pour des projets particulièrement complexes ou présentant un intérêt stratégique fort pour la Métropole.

Contrepartie réservataire

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 à l'opération (financement principal et bonus). Les réservations seront gérées selon les modalités définies dans la convention de gestion en flux

Cumul des aides

L'aide directe se compose d'un financement principal, auquel peuvent s'ajouter un ou plusieurs bonus valorisant la qualité ou la spécificité de l'opération. Les bonus ne peuvent être attribués qu'en complément du financement principal. Certains bonus ne peuvent toutefois pas être combinés entre eux.

Tableau récapitulatif du cumul des aides possible :

	Fiche n°1	Fiche n°2	Fiche n°3	Fiche n°4	Fiche n°5	Fiche n°6	Fiche n°7	Fiche n°8	Fiche n°9
Fiche n°1 : Financement principal		Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui
Fiche n°2 - Bonus acquisition-amélioration	Oui		Non	Non	Oui	Non	Oui	Oui	Oui
Fiche n°3 : Bonus surélévation	Oui	Non		Non	Oui	Oui	Oui	Oui	Non
Fiche n°4 : Bonus démolition-reconstruction en zone dense à fortes contraintes	Oui	Non	Non		Oui	Oui	Oui	Oui	Non

Fiche n°5 : Bonus grandes typologies	Oui	Oui	Oui	Oui		Oui	Oui	Oui	Oui
Fiche n°6 : Bonus maîtrise d'ouvrage directe bailleurs	Oui	Non	Oui	Non	Oui		Oui	Oui	Non
Fiche 7 : Bonus – Performance énergétique et environnemen tale	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui		Oui	Oui
Fiche n°8 : Bonus – Adaptation au handicap et à la perte d'autonomie	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui	Oui		Oui
Fiche n°9 : Bonus logements communaux	Oui	Oui	Non	Non	Oui	Non	Oui	Oui	

	Fiche technique n°1 : Financement principal
---	--

CONTEXTE

La Métropole Aix Marseille Provence présente un marché immobilier particulièrement tendu, caractérisé notamment par une forte tension sur le logement abordable en général et le parc social en particulier. Les besoins s'expriment tout particulièrement pour une offre à loyer modéré et très modéré. Le développement d'une offre de logements sociaux diversifiée permet d'apporter une réponse aux ménages du territoire et de faciliter des parcours résidentiels choisis, adaptés aux désirs d'habiter des personnes et des familles.

La Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite ainsi consolider une politique harmonisée de soutien à la production de logements sociaux par un financement à la production de logements sociaux.

OBJECTIFS STRATEGIQUES

- Contribuer au **rééquilibrage de l'offre de logements locatifs sociaux** à l'échelle de la Métropole ;
- Soutenir le développement d'une offre de **logements abordables** ;
- Favoriser **l'accès au logement** et **fluidifier les parcours résidentiels**.

BENEFICIAIRES

Peuvent bénéficier des aides les opérateurs dont l'objet est la réalisation de logements locatifs sociaux :

- Les organismes HLM
 - Offices publics de l'habitat ;
 - Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
 - Coopératives HLM ;
- Les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements et d'aménagements ;
- Les 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 réalisant des opérations en maîtrise d'ouvrage directe via un conventionnement APL de leur patrimoine existant ou la réalisation d'une opération d'acquisition-amélioration.

NATURE DE L'AIDE

L'aide métropolitaine prend la forme d'une subvention forfaitaire au logement.

Le montant de la subvention varie selon :

- Le niveau d'accessibilité financière du logement, attestées sur la base du mode de financement initial du logement ;
- La localisation du logement et la contribution de sa production au rééquilibrage du parc métropolitain. Les montants de subventions sont plus élevés pour les communes et arrondissements ne répondant pas aux objectifs de 25% de logements sociaux fixés par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). Le niveau d'atteinte des objectifs SRU est mesuré sur la base des données de l'inventaire SRU fournies par l'Etat. La Métropole s'appuiera pour la mesure sur les données les plus récentes à sa disposition.

Montants des aides :

Mode de financement initial	Communes et arrondissements dont le taux SRU est supérieur à 25%	Communes et arrondissements dont le taux SRU est inférieur à 25% et communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU
PLUS	1.000€ / log.	4.000€ / log.
PLAI	3.000€ / log.	8.000€ / log.
PLAI adapté	9.500€ / log.	14.500€ / log.

Ce financement principal peut faire l'objet de bonifications dont la nature est précisée dans les fiches techniques du présent guide.

OPERATIONS ELIGIBLES

Sont éligibles les opérations de logement social bénéficiant

- D'un agrément de l'Etat délivré par la Métropole au titre de la Délégation de compétence des aides à la Pierre ;
- D'une décision d'attribution de subvention de l'ANRU au titre de la reconstitution de l'offre ;
- Pour les communes : d'une convention APL signée avec l'Etat ou d'une décision d'agrément acquisition-amélioration.

Les structures d'hébergement et les Résidences Hôtelière à Vocation sociale bénéficiant d'un agrément et financement au titre de la Délégation de Compétence des aides à la pierre.

Cette aide concerne les opérations en construction neuve ou acquisition-amélioration, réalisées en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA.

Logements éligibles

- Les logements sociaux PLUS, PLAI ou PLAI-adapté qu'il s'agisse de :
 - Logements locatifs sociaux ordinaires (familiaux ou destinés à un public spécifique : jeunes, personnes âgées ou en situation de handicap, étudiants...) ;
 - Logements-foyers (Résidences sociales, pensions de famille, foyer de jeunes travailleurs, EHPAD et résidences autonomie, habitat inclusif...) ;

- Les équivalents-logements dans les structures d'hébergement bénéficiant d'un agrément et financement au titre du Produit Spécifique Hébergement (PSH) ;
- Les Résidences Hôtelière à Vocation Sociale pour la part des logements réservés au titre de l'hébergement des personnes mentionnées au II de l'article L301-1 du CCH (public rencontrant des difficultés particulières pour se loger) et bénéficiant d'une subvention dans le cadre de la Délégation de compétence des Aides à la Pierre.

Les logements réalisés en Usufuit Locatif Social peuvent bénéficier d'une aide directe métropolitaine équivalente à 50 % des montants définis dans le présent règlement (financement principal et bonus inclus).

PERIMETRE ET OPERATIONS VISEES

Les aides pourront notamment être mobilisées pour soutenir les opérations :

- S'inscrivant en cohérence avec les objectifs de répartition, de production et d'équilibre territorial définis dans le Programme Local de l'Habitat et des Plans Locaux d'Urbanisme ;
- Contribuant à répondre aux objectifs d'attribution en faveur des demandeurs du 1er quartile de revenu établis dans le document cadre des orientations de la Conférence intercommunale du logement ;
- Contribuant à la mixité sociale à l'échelle de l'opération, d'un îlot bâti et/ou d'un quartier.

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 à l'opération (financement principal et bonus). Les réservations seront gérées selon les modalités définies dans la convention de gestion en flux.

	Fiche technique n°2 : bonus acquisition-amélioration
---	--

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 en proposant un **bonus métropolitain spécifique et revalorisé 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 opérateurs dont l'objet est la réalisation de logements locatifs sociaux :

- Les organismes HLM
 - Offices publics de l'habitat ;
 - Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
 - Coopératives HLM ;
- Les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements et d'aménagements ;
- Les 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 réalisant des opérations en maîtrise d'ouvrage directe via un conventionnement APL de leur patrimoine existant ou la réalisation d'une opération d'acquisition-amélioration.

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 :

- Le financement principal (Fiche technique n°1) ;
- Les bonus thématiques suivants : grandes typologies, performance énergétique, adaptation au handicap, logements communaux ;

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.

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 réalisées par les communes et les bailleurs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe ainsi que celles réalisées en co-promotion, y compris celles acquises en VEFA auprès 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.

Sont éligibles les opérations de logement social bénéficiant

- D'un agrément de l'Etat délivré par la Métropole au titre de la Délégation de compétence des aides à la Pierre (hors transactions entre bailleurs sociaux) ;
- D'une décision d'attribution de subvention de l'ANRU au titre de la reconstitution de l'offre (hors transaction entre bailleurs sociaux) ;

- Pour les communes : d'une convention APL signée avec l'Etat ou d'une décision d'agrément acquisition-amélioration.

Les structures d'hébergement et les Résidences Hôtelière à Vocation sociale bénéficiant d'un agrément et financement au titre de la Délégation de Compétence des aides à la pierre.

Logements éligibles

- Les logements sociaux PLUS, PLAI ou PLAI-adapté qu'il s'agisse de :
 - Logements locatifs sociaux ordinaires (familiaux ou destinés à un public spécifique : jeunes, personnes âgées ou en situation de handicap, étudiants...) ;
 - Logements-foyers (Résidences sociales, pensions de famille, foyer de jeunes travailleurs, EHPAD et résidences autonomie, habitat inclusif...) ;
- Les équivalents-logements dans les structures d'hébergement bénéficiant d'un agrément et financement au titre du Produit Spécifique Hébergement (PSH) ;
- Les Résidences Hôtelière à Vocation Sociale pour la part des logements réservés au titre de l'hébergement des personnes mentionnées au II de l'article L301-1 du CCH (public rencontrant des difficultés particulières pour se loger) et bénéficiant d'une subvention dans le cadre de la Délégation de compétence des Aides à la Pierre.

Les logements réalisés en Usufruit Locatif Social peuvent bénéficier d'une aide directe métropolitaine équivalente à 50 % des montants définis dans le présent règlement (financement principal et bonus inclus).

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.

PERIMETRE ET OPERATIONS VISEES

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 du 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 à l'opération (financement principal et bonus). Les réservations seront gérées selon les modalités définies dans la convention de gestion en flux.

	Fiche technique n°3 : Bonus surélévation
---	---

CONTEXTE

Dans le cadre de sa politique en faveur du renouvellement urbain et de l'optimisation du foncier bâti, la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite encourager les opérations de surélévation des bâtiments existants. Ce levier permet de produire des logements supplémentaires sans artificialiser de nouveaux sols, tout en valorisant le patrimoine bâti.

Pour accompagner ces démarches, la Métropole met en place un bonus financier spécifique destiné à soutenir les projets de surélévation.

OBJECTIFS STRATEGIQUES

- Soutenir une production de logement alliant **sobriété foncière** et accessibilité financière et favoriser la **densification** ;
- Contribuer à la **requalification du parc existant**, à **l'amélioration du bâti** et la **valorisation de l'offre**.

BENEFICIAIRES

Peuvent bénéficier des aides les opérateurs dont l'objet est la réalisation de logements locatifs sociaux :

- Les organismes HLM,
 - Offices publics de l'habitat ;
 - Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
 - Coopératives HLM.
- Les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements et d'aménagements ;
- Les 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 réalisant des opérations en maîtrise d'ouvrage directe via un conventionnement APL de leur patrimoine existant ou la réalisation d'une opération d'acquisition-amélioration.

NATURE DE L'AIDE

L'aide métropolitaine prend la forme d'un bonus financier forfaitaire au logement créé.

Montant : 10 000 € / logement

L'aide est cumulaire avec :

- Le financement principal (Fiche technique n°1) ;
- Les bonus thématiques suivants : grandes typologies, MOD bailleurs, performance énergétique, adaptation au handicap, logements communaux ;
- Ce bonus n'est pas cumulaire avec le bonus acquisition-amélioration à l'échelle d'un même logement. A l'échelle d'une opération globale d'acquisition-amélioration avec surélévation, le(s) logement(s) nouvellement créé(s) bénéficie(nt) du bonus surélévation et les logements existants du bonus acquisition-amélioration ;
- À l'échelle d'une opération réalisée sur du patrimoine déjà conventionné : le bénéficiaire pourra solliciter des aides à la réhabilitation pour les logements sociaux existants et cette aide pour le(s) logement(s) nouvellement créé.

OPERATIONS ET LOGEMENTS ELIGIBLES

Sont considérés comme des opérations de surélévation les opérations visant à élever d'un ou de plusieurs niveaux un bâti déjà existant sans modifier l'emprise au sol. Les opérations peuvent concerner :

- Un patrimoine déjà conventionné à l'APL ;
- Un patrimoine résidentiel relevant du marché libre ;
- Un patrimoine faisant l'objet d'une opération d'acquisition-amélioration ;
- Des locaux d'activité (bureaux, hangars, bâtiments agricoles, etc.).

Cette aide concerne uniquement le(s) logement(s) nouvellement créé(s) et peut s'articuler à l'échelle d'une opération globale (surélévation de patrimoine social existant ou acquisition-amélioration avec surélévation de patrimoine privé) avec les autres aides de la Métropole pour la production nouvelle ou la réhabilitation.

Elle concerne les opérations réalisées en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA.

Sont éligibles les opérations de logement social bénéficiant

- D'un agrément de l'Etat délivré par la Métropole au titre de la Délégation de compétence des aides à la Pierre
- D'une décision d'attribution de subvention de l'ANRU au titre de la reconstitution de l'offre
- Pour les communes : d'une convention APL signée avec l'Etat ou d'une décision d'agrément acquisition-amélioration.

Ainsi que les structures d'hébergement et les Résidences Hôtelière à Vocation sociale bénéficiant d'un agrément et financement au titre de la Délégation de Compétence des aides à la pierre

Logements éligibles

- Les logements sociaux PLUS, PLAI ou PLAI-adapté qu'il s'agisse de :

- Logements locatifs sociaux ordinaires (familiaux ou destinés à un public spécifique : jeunes, personnes âgées ou en situation de handicap, étudiants...) ;
- Logements-foyers (Résidences sociales, pensions de famille, foyer de jeunes travailleurs, EHPAD et résidences autonomie, habitat inclusif...) ;
- Les équivalents-logements dans les structures d'hébergement bénéficiant d'un agrément et financement au titre du Produit Spécifique Hébergement (PSH) ;
- Les Résidences Hôtelière à Vocation Sociale pour la part des logements réservés au titre de l'hébergement des personnes mentionnées au II de l'article L301-1 du CCH (public rencontrant des difficultés particulières pour se loger) et bénéficiant d'une subvention dans le cadre de la Délégation de compétence des Aides à la Pierre.

Les logements réalisés en Usufruit Locatif Social peuvent bénéficier d'une aide directe métropolitaine équivalente à 50 % des montants définis dans le présent règlement (financement principal et bonus inclus).

PERIMETRE ET OPERATIONS VISEES

Les subventions portent sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Les opérations aidées devront **contribuer à la mise en œuvre des objectifs de sobriété foncière portés par le Programme Local de l'Habitat (PLH)**, et **contribuer au réinvestissement et à la requalification du parc existant et 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 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.

Une attention particulière sera donnée à la qualité de l'intervention sur les logements déjà existants.

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 à l'opération (financement principal et bonus). Les réservations seront gérées selon les modalités définies dans la convention de gestion en flux.

	Fiche technique n°4 : Bonus démolition-reconstruction en zone dense à fortes contraintes
---	---

CONTEXTE

La Métropole Aix-Marseille-Provence se distingue par son polycentrisme avec une centaine de centres urbains. Ces centres urbains présentent des situations hétérogènes. On observe sur certains d'entre eux des phénomènes de paupérisation, de déprise commerciale et de contraction de l'investissement immobilier privé. Ces phénomènes entraînent une dégradation du bâti et une déqualification du parc existant. Dans ces centres anciens, la valorisation et la reconquête de ce parc constituent un véritable enjeu d'aménagement du territoire avec pour orientation de faire des centres-villes des espaces avec une forte qualité de vie urbaine, à même de contribuer à la structuration du territoire et de son marché résidentiel.

Pour accompagner la reconquête de ces centres anciens, la Métropole met en place un bonus financier spécifique destiné à soutenir les démolitions-reconstruction en centres anciens.

OBJECTIFS STRATEGIQUES

- Favoriser l'équilibre d'opérations issues du traitement de l'habitat dégradé réalisées en **centre ancien**, lorsque la réhabilitation du bâti est rendue impossible ;
- Renforcer **l'attractivité résidentielle des centres-villes de la Métropole**, pilier de la stratégie de développement durable métropolitaine.

BENEFICIAIRES

Peuvent bénéficier des aides les opérateurs dont l'objet est la réalisation de logements locatifs sociaux :

- Les organismes HLM
 - Offices publics de l'habitat ;
 - Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
 - Coopératives HLM ;
- Les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements et d'aménagements ;
- Les 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 réalisant des opérations en maîtrise d'ouvrage directe via un conventionnement APL de leur patrimoine existant ou la réalisation d'une opération d'acquisition-amélioration.

NATURE DE L'AIDE

L'aide métropolitaine prend la forme d'un bonus financier forfaitaire au logement.

Montant : 10.000€ par logement

L'aide est cumulable avec :

- Le financement principal (Fiche technique n°1) ;
- Les bonus thématiques suivants : grandes typologies, performance énergétique, adaptation au handicap, logements communaux ;
- Ce bonus n'est pas cumulable avec le bonus acquisition-amélioration pour un même logement. Toutefois ce bonus peut concerner des logements démolis-reconstruits au sein d'une opération mixte intégrant des logements acquis-améliorés pouvant bénéficier de ce bonus.

OPERATIONS ET LOGEMENTS ELIGIBLES

Sont éligibles les opérations de logement social bénéficiant

- D'un agrément de l'Etat délivré par la Métropole au titre de la Délégation de compétence des aides à la Pierre ;
- D'une décision d'attribution de subvention de l'ANRU au titre de la reconstitution de l'offre ;
- Pour les communes : d'une convention APL signée avec l'Etat ou d'une décision d'agrément acquisition-amélioration.

Les structures d'hébergement et les Résidences Hôtelières à Vocation sociale bénéficiant d'un agrément et financement au titre de la Délégation de Compétence des aides à la pierre.

Cette aide concerne les opérations en démolition-reconstruction de logements réalisées en maîtrise d'ouvrage directe.

Sont éligibles les opérations de démolition totale ou partielle donnant lieu à une construction neuve (démolition préalable, démolition-reconstruction). Les opérations doivent répondre aux conditions suivantes :

- Être de petite taille et réalisées en zone dense à forte contrainte /centres anciens (centres-villes, centres-bourgs, noyaux villageois) ;
- Être réalisée en Maîtrise d'ouvrage directe ;
- Porter sur un patrimoine de logements dont l'obsolescence rend impossible la réhabilitation du bâti.

La démolition doit être motivée par l'état de vétusté ou d'insalubrité du bâti, sa nature, ou par l'impossibilité de le réhabiliter à un coût acceptable, sur la base d'un diagnostic technique ou d'un rapport d'expertise. Le choix de la démolition-reconstruction doit être validé par la commune et la Métropole. L'existence d'un bâti initial préalablement démolit pourra être prise en compte dans un délai de 10 ans avant l'attribution de la subvention.

Le projet doit proposer une amélioration qualitative du bâti, en termes d'architecture, d'usages, de densité et de performance énergétique.

Le projet doit s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain environnant (gabarit, alignement, matériaux, volumétrie), en lien avec les prescriptions des documents d'urbanisme en application.

Logements éligibles

- Les logements sociaux PLUS, PLAI ou PLAI-adapté qu'il s'agisse de
 - Logements locatifs sociaux ordinaires (familiaux ou destinés à un public spécifique : jeunes, personnes âgées ou en situation de handicap, étudiants...) ;
 - Logements-foyers (Résidences sociales, pensions de famille, foyer de jeunes travailleurs, EHPAD et résidences autonomie, habitat inclusif...) ;
- Les équivalents-logements dans les structures d'hébergement bénéficiant d'un agrément et financement au titre du Produit Spécifique Hébergement (PSH) ;
- Les Résidences Hôtelière à Vocation Sociale pour la part des logements réservés au titre de l'hébergement des personnes mentionnées au II de l'article L301-1 du CCH (public rencontrant des difficultés particulières pour se loger) et bénéficiant d'une subvention dans le cadre de la Délégation de compétence des Aides à la Pierre.

Les logements réalisés en Usufruit Locatif Social peuvent bénéficier d'une aide directe métropolitaine équivalente à 50 % des montants définis dans le présent règlement (financement principal et bonus inclus).

PERIMETRE ET OPERATIONS VISEES

Les subventions portent sur l'ensemble des centres anciens du territoire métropolitain : centres-villes, centres-bourgs, noyaux villageois.

Les opérations aidées devront **contribuer à la mise en œuvre des objectifs de sobriété foncière portés par le Programme Local de l'Habitat (PLH)**, elles devront **contribuer au réinvestissement et à la requalification du parc existant et 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 dans les centralités des communes : centre-ville, centre-bourg, noyaux ou cœurs de village.

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 à l'opération (financement principal et bonus). Les réservations seront gérées selon les modalités définies dans la convention de gestion en flux.

	Fiche technique n°5 : Bonus grandes typologies
---	---

CONTEXTE

Les grandes typologies (T4 et plus) sont sous-représentées dans la programmation de logements sociaux au regard du poids des familles avec deux enfants ou plus dans la demande de logement social. L'accès au logement pour les familles avec de faibles ressources peut se heurter à la difficulté de mobilisation de logements sociaux de grande typologie à faibles niveaux de loyer.

Un rééquilibrage territorial des grands logements à bas loyer est aujourd'hui nécessaire. Ceux-ci étant aujourd'hui majoritairement présent dans le parc social ancien, et particulièrement en QPV.

Pour répondre à cet enjeu, la Métropole met en place un bonus financier spécifique destiné à soutenir la création de logements familiaux de grandes typologies (T4 et plus).

OBJECTIFS STRATEGIQUES

- Produire une **offre de logements locatifs sociaux qui répond aux besoins des demandeurs** ;
- Encourager la création de **logements adaptés aux familles**, en cohérence avec les objectifs de mixité sociale et de diversification de l'offre résidentielle portés par le Programme Local de l'Habitat.

BENEFICIAIRES

Peuvent bénéficier des aides les opérateurs dont l'objet est la réalisation de logements locatifs sociaux :

- Les organismes HLM
 - Offices publics de l'habitat ;
 - Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
 - Coopératives HLM.
- Les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statuaire la réalisation de logements et d'aménagements ;
- Les 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 réalisant des opérations en maîtrise d'ouvrage directe via un conventionnement APL de leur patrimoine existant ou la réalisation d'une opération d'acquisition-amélioration.

NATURE DE L'AIDE

L'aide métropolitaine prend la forme d'un bonus financier forfaitaire au logement.

Montants :

Montant du bonus	T4 ou +
PLUS	1.500€ / log.
PLAI	2.000€ / log.
PLAI adapté	2.500€ / log.

L'aide est cumulable avec le financement principal et les autres bonus thématiques (acquisition-amélioration, surélévation, démolition-reconstruction, MOD bailleurs, performance énergétique, adaptation au handicap, logements communaux).

OPERATIONS ELIGIBLES

Sont éligibles les logements comprenant un minimum de 4 pièces à vivre avec fenêtre, hors cuisine et salle de bain.

Cette aide concerne les opérations en construction neuve ou acquisition-amélioration, surélévation, réalisées en maîtrise d'ouvrage directe ou en VEFA.

Sont éligibles les opérations de logement social bénéficiant

- D'un agrément de l'Etat délivré par la Métropole au titre de la Délégation de compétence des aides à la Pierre ;
- D'une décision d'attribution de subvention de l'ANRU au titre de la reconstitution de l'offre ;
- Pour les communes : d'une convention APL signée avec l'Etat ou d'une décision d'agrément acquisition-amélioration.

Ainsi que les structures d'hébergement et les Résidences Hôtelière à Vocation sociale bénéficiant d'un agrément et financement au titre de la Délégation de Compétence des aides à la pierre.

Logements éligibles

- Les logements sociaux PLUS, PLAI ou PLAI-adapté qu'il s'agisse de :
 - Logements locatifs sociaux ordinaires (familiaux ou destinés à un public spécifique : jeunes, personnes âgées ou en situation de handicap, étudiants...) ;
 - Logements-foyers (Résidences sociales, pensions de famille, foyer de jeunes travailleurs, EHPAD et résidences autonomie, habitat inclusif...).
- Les équivalents-logements dans les structures d'hébergement bénéficiant d'un agrément et financement au titre du Produit Spécifique Hébergement (PSH) ;
- Les Résidences Hôtelière à Vocation Sociale pour la part des logements réservés au titre de l'hébergement des personnes mentionnées au II de l'article L301-1 du CCH (public rencontrant des

difficultés particulières pour se loger) et bénéficiant d'une subvention dans le cadre de la Délégation de compétence des Aides à la Pierre.

Les logements réalisés en Usufruit Locatif Social peuvent bénéficier d'une aide directe métropolitaine équivalente à 50 % des montants définis dans le présent règlement (financement principal et bonus inclus).

PERIMETRE ET OPERATIONS VISEES

Les subventions portent sur l'ensemble du territoire métropolitain.

Les aides pourront notamment être mobilisées pour soutenir les opérations :

- S'inscrivant en cohérence avec les objectifs de répartition, de production et d'équilibre territorial définis dans le Programme Local de l'Habitat et des Plans Locaux d'Urbanisme ;
- Contribuant à répondre aux objectifs d'attribution de logements aux publics prioritaires ;
- Contribuant à la mixité sociale à l'échelle de l'opération, d'un îlot bâti et/ou d'un quartier.

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 à l'opération (financement principal et bonus). Les réservations seront gérées selon les modalités définies dans la convention de gestion en flux.

	Fiche technique n°6 : Bonus maîtrise d'ouvrage directe bailleurs
---	--

CONTEXTE

Au cours des dernières années, la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) est devenue le mode de production majoritaire du logement social sur le territoire, au détriment de la maîtrise d'ouvrage directe par les bailleurs sociaux. Avantagée sur de nombreux points (volume de production et mixité sociale favorisée), la production en VEFA peut avoir des limites parmi lesquelles une contribution à l'augmentation des prix du foncier ou une moindre maîtrise des enjeux de conception et de gestion des logements. La maîtrise d'ouvrage directe peut garantir une meilleure maîtrise de la nature de la production.

Dans un contexte où les marchés locaux immobiliers du territoire métropolitain connaissent des défis importants en termes de volume de production et de régulation des prix, la Métropole souhaite encourager les bailleurs sociaux à s'engager dans des opérations en maîtrise d'ouvrage directe. La Métropole met ainsi en place un bonus financier spécifique destiné aux opérations portées en direct par les bailleurs.

OBJECTIFS STRATEGIQUES

- Accompagner les organismes de logement social dans la production d'une **offre de logements locatifs sociaux de qualité** ;
- Soutenir les bailleurs dans leur stratégie de **renforcement de leurs capacités de production en maîtrise d'ouvrage directe**.

BENEFICIAIRES

Peuvent bénéficier des aides les opérateurs dont l'objet est la réalisation de logements locatifs sociaux :

- Les organismes HLM
 - Offices publics de l'habitat ;
 - Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
 - Coopératives HLM.
- Les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements et d'aménagements ;
- Les 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.

NATURE DE L'AIDE

L'aide métropolitaine prend la forme d'un bonus financier forfaitaire au logement.

Montant : 1.000 € par logement.

L'aide est cumable avec :

- Le financement principal des aides métropolitaines ;
- Les autres bonus thématiques suivants : surélévation, grandes typologies, performance énergétique, adaptation au handicap ;
- Ce bonus n'est pas cumable avec le bonus acquisition-amélioration et le bonus démolition-reconstruction.

OPERATIONS ELIGIBLES

Cette aide concerne les opérations en construction neuve et surélévation.

Sont éligibles les opérations réalisées par les bailleurs sociaux en maîtrise d'ouvrage directe ainsi que celles réalisées en co-promotion, y compris celles acquises en VEFA auprès d'une Société civile 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.

Sont éligibles les opérations de logement social bénéficiant

- D'un agrément de l'Etat délivré par la Métropole au titre de la Délégation de compétence des aides à la Pierre
- D'une décision d'attribution de subvention de l'ANRU au titre de la reconstitution de l'offre
- Pour les communes : d'une convention APL signée avec l'Etat ou d'une décision d'agrément acquisition-amélioration.

Ainsi que les structures d'hébergement et les Résidences Hôtelière à Vocation sociale bénéficiant d'un agrément et financement au titre de la Délégation de Compétence des aides à la pierre

Logements éligibles

- Les logements sociaux PLUS, PLAI ou PLAI-adapté qu'il s'agisse de :
 - Logements locatifs sociaux ordinaires (familiaux ou destinés à un public spécifique : jeunes, personnes âgées ou en situation de handicap, étudiants...) ;
 - Logements-foyers (Résidences sociales, pensions de famille, foyer de jeunes travailleurs, EHPAD et résidences autonomie, habitat inclusif...) .
- Les équivalents-logements dans les structures d'hébergement bénéficiant d'un agrément et financement au titre du Produit Spécifique Hébergement (PSH) ;
- Les Résidences Hôtelière à Vocation Sociale pour la part des logements réservés au titre de l'hébergement des personnes mentionnées au II de l'article L301-1 du CCH (public rencontrant des difficultés particulières pour se loger) et bénéficiant d'une subvention dans le cadre de la Délégation de compétence des Aides à la Pierre.

Les logements réalisés en Usufruit Locatif Social peuvent bénéficier d'une aide directe métropolitaine équivalente à 50 % des montants définis dans le présent règlement (financement principal et bonus inclus).

PERIMETRE ET OPERATIONS VISEES

Les subventions portent sur l'ensemble du territoire métropolitain.

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 à l'opération (financement principal et bonus). Les réservations seront gérées selon les modalités définies dans la convention de gestion en flux.

	Fiche technique 7 : Bonus – Performance énergétique et environnementale
---	--

CONTEXTE

La Métropole est investie dans la lutte contre la précarité énergétique. Le soutien à la performance énergétique du parc social représente une opportunité d'œuvrer pour un meilleur confort de l'habitat pour les habitants et habitantes, ainsi qu'à une réduction des charges pesant sur les budgets des ménages. Le présent bonus s'inscrit en cohérence avec les ambitions du PLH en matière de rénovation énergétique, il contribue également à l'atteinte des objectifs portés par le Plan Climat, Air, Energie Métropolitain (PCAEM).

OBJECTIFS STRATEGIQUES

- Favoriser la production de logements sociaux présentant des **qualités énergétiques élevées** ;
- Améliorer le **confort d'usage des logements** ;
- Réduire les charges d'énergie, notamment les charges récupérables pour **un impact positif sur le budget des ménages et réduire les effets de variation liés à l'inflation sur les prix de l'énergie**.

BENEFICIAIRES

Peuvent bénéficier des aides les opérateurs dont l'objet est la réalisation de logements locatifs sociaux :

- Les organismes HLM
 - Offices publics de l'habitat ;
 - Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
 - Coopératives HLM.
- Les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements et d'aménagements ;
- Les 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 réalisant des opérations en maîtrise d'ouvrage directe via un conventionnement APL de leur patrimoine existant ou la réalisation d'une opération d'acquisition-amélioration.

NATURE DE L'AIDE

L'aide métropolitaine prend la forme d'un bonus financier forfaitaire au logement.

Montant : 1.000€ / logement.

L'aide est cumulable avec :

- Le financement principal (Fiche technique n°1) ;
- Les autres bonus thématiques octroyés par la Métropole : Maîtrise d'Ouvrage Directe, Acquisition-amélioration, adaptation/handicap, logements communaux, surélévation, etc.

OPERATIONS ELIGIBLES

Les opérations doivent faire l'objet d'une démarche de labélisation, de certification ou suivant un référentiel attestant de la performance énergétique ou environnementale des logements.

Production neuve :

Sont éligibles les opérations ayant bénéficié des labels ou certifications suivants :

ATTESTATION	LABEL OU CERTIFICATION	PRECISION
Certification	NF Habitat HQE	Les labels NF HQE et Effinergie RE2020 BEPOS/BEPOS+ s'adaptent aux exigences de la RE2020. Sont éligibles les opérations dont les niveaux cibles de qualité énergétique et environnementale anticipent les seuils de la réglementation à venir (2025, 2028, 2031), par rapport à la date de dépôt du permis de construire.
Label	Effinergie RE2020 BEPOS ou BEPOS+	
Label	BBCA	
Label	Bâtiment Biosourcé	
Label	Bâtiment durable Méditerranéen	Sont éligibles les opérations ayant bénéficié au minimum du niveau « argent ».

Production en acquisition-amélioration

Sont éligibles les opérations ayant bénéficié des labels ou certifications suivants :

ATTESTATION	LABEL OU CERTIFICATION	PRECISION
Certification	NF Habitat HQE – rénovation	Les labels NF HQE et Effinergie RE2020 BEPOS/BEPOS+ s’adaptent aux exigences de la RE2020. Sont éligibles les opérations dont les niveaux cibles de qualité énergétique et environnementale anticipent les seuils de la réglementation à venir (2025, 2028, 2031), par rapport à la date de dépôt du permis de construire ou de la déclaration préalable, ou à défaut du dépôt de la demande d’agrément.
Label	BBC Effinergie Rénovation, BBC rénovation	
Label	Bâtiment Biosourcé	
Label	Bâtiment durable Méditerranéen	Sont éligibles les opérations ayant bénéficiées au minimum du niveau « argent ».

• Les opérations hors label ou certification

Certaines opérations en production neuve ou en acquisition amélioration peuvent être éligibles hors du bénéfice d’un label ou d’une certification. Il s’agit des opérations dont les niveaux cibles de qualité énergétique et environnementale répondent à des niveaux de qualité équivalents aux seuils de la réglementation à venir (RE2020 seuils 2025, 2028 ou 2031). L’anticipation de l’opération sur les attendus réglementaire s’apprécie par rapport à la date de dépôt du permis de construire. Autrement dit, sont éligibles :

- Les opérations conformes aux seuils 2025 de la RE2020 dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2025 ;
- Les opérations conformes aux seuils 2028 de la RE2020 pour lesquels un permis de construire est déposé avant le 1^{er} janvier 2028 ;
- Les opérations conformes aux seuils 2031 de de la RE2020 pour lesquels un permis de construire est déposé avant le 1^{er} janvier 2031.

Les opérations concernées, doivent pouvoir attester de l’atteinte des seuils par :

- La réalisation et la fourniture d’une étude thermique règlementaire réalisée par un Bureau d’études thermiques certifié ;
- Ainsi que par des attestations ou rapports établies par un organisme de contrôle externe ou un organisme certificateur agréé.

Sont éligibles les opérations de logement social bénéficiant

- D’un agrément de l’Etat délivré par la Métropole au titre de la Délégation de compétence des aides à la Pierre ;
- D’une décision d’attribution de subvention de l’ANRU au titre de la reconstitution de l’offre
- Pour les communes : d’une convention APL signée avec l’Etat ou d’une décision d’agrément acquisition-amélioration.

Ainsi que les structures d’hébergement et les Résidences Hôtelière à Vocation sociale bénéficiant d’un agrément et financement au titre de la Délégation de Compétence des aides à la pierre.

Logements éligibles

- Les logements sociaux PLUS, PLAI ou PLAI-adapté qu'il s'agisse de
 - Logements locatifs sociaux ordinaires (familiaux ou destinés à un public spécifique : jeunes, personnes âgées ou en situation de handicap, étudiants...)
 - Logements-foyers (Résidences sociales, pensions de famille, foyer de jeunes travailleurs, EHPAD et résidences autonomie, habitat inclusif...)
- Les équivalents-logements dans les structures d'hébergement bénéficiant d'un agrément et financement au titre du Produit Spécifique Hébergement (PSH)
- Les Résidences Hôtelière à Vocation Sociale pour la part des logements réservés au titre de l'hébergement des personnes mentionnées au II de l'article L301-1 du CCH (public rencontrant des difficultés particulières pour se loger) et bénéficiant d'une subvention dans le cadre de la Délégation de compétence des Aides à la Pierre.

Les logements réalisés en Usufruit Locatif Social peuvent bénéficier d'une aide directe métropolitaine équivalente à 50 % des montants définis dans le présent règlement (financement principal et bonus inclus).

PERIMETRE ET OPERATIONS VISEES

Les aides portent sur l'ensemble du territoire métropolitain.

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 à l'opération (financement principal et bonus). Les réservations seront gérées selon les modalités définies dans la convention de gestion en flux.

	Fiche technique n°8 : Bonus – Adaptation au handicap et à la perte d'autonomie
---	--

CONTEXTE

La Métropole, à l'instar du reste de la région et du territoire national, connaît un phénomène de vieillissement de la population. Ce phénomène entraîne une évolution des besoins en logements inclusifs et en logements adaptés au vieillissement. L'adaptation des logements est un levier au service du maintien dans leur logement des personnes âgées qui le souhaitent.

La forte tension observée sur le logement social dans la Métropole, et à l'échelle nationale, touche particulièrement les logements adaptés au vieillissement ou au handicap. Renforcer l'offre de logements adaptés contribue à permettre d'offrir à chacun des parcours résidentiels choisis et une qualité de vie dans son logement, son immeuble.

OBJECTIFS STRATEGIQUES

- Soutenir la production de logements sociaux adapté aux **personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie** ;
- Favoriser l'**accès au logement** des personnes en situation de handicap et des personnes âgées ;
- Améliorer le **confort** dans le logement des personnes âgées et personnes en situation de handicap.

BENEFICIAIRES

Peuvent bénéficier des aides les opérateurs dont l'objet est la réalisation de logements locatifs sociaux :

- Les organismes HLM
 - Offices publics de l'habitat ;
 - Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré ;
 - Coopératives HLM
- Les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements et d'aménagements ;
- Les 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 réalisant des opérations en maîtrise d'ouvrage directe via un conventionnement APL de leur patrimoine existant ou la réalisation d'une opération d'acquisition-amélioration.

NATURE DE L'AIDE

L'aide métropolitaine prend la forme d'un bonus financier forfaitaire au logement.

Montant : 2.000€ / logement.

L'aide est cumulable avec :

- Le financement principal (Fiche technique n°1) ;
- Les autres bonus thématiques octroyés par la Métropole : Maîtrise d'Ouvrage Directe, Acquisition-amélioration, adaptation/handicap, logements communaux, surélévation, etc.

OPERATIONS ELIGIBLES

Les logements concernés par l'aide sont les logements adaptés au handicap et à la perte d'autonomie, en particulier concernant le handicap moteur. Les logements adaptés doivent être situés dans des opérations dont les abords et, le cas échéant, les parties communes sont également accessibles et adaptés.

La réalisation des travaux d'adaptation et leur capacité à répondre aux attentes en termes d'amélioration du confort de vie devra être attestée, par le respect des préconisations fixées dans le Cahier de préconisations HandiToit Provence et la production de l'attestation de qualité d'usage du logement délivrée par HandiToit Provence.

Le soumissionnaire peut, le cas échéant, proposer de démontrer la qualité de ses travaux d'adaptation par l'attestation du respect d'autres labels ou certifications que ceux précédemment cités. La Métropole se réserve alors le droit de juger de la conformité de ces autres labellisations ou certifications au présent règlement.

Sont éligibles les opérations de logement social bénéficiant

- D'un agrément de l'Etat délivré par la Métropole au titre de la Délégation de compétence des aides à la Pierre ;
- D'une décision d'attribution de subvention de l'ANRU au titre de la reconstitution de l'offre ;
- Pour les communes : d'une convention APL signée avec l'Etat ou d'une décision d'agrément acquisition-amélioration.

Ainsi que les structures d'hébergement et les Résidences Hôtelière à Vocation sociale bénéficiant d'un agrément et financement au titre de la Délégation de Compétence des aides à la pierre.

Les opérations peuvent être des constructions neuves ou des acquisitions-amélioration et réalisées en VEFA comme en Maîtrise d'Ouvrage directe. Les opérations de réhabilitation de logements conventionnés ne sont pas concernées par cette aide. Seuls les logements adaptés font l'objet d'un financement.

Logements éligibles

- Les logements sociaux PLUS, PLAI ou PLAI-adapté qu'il s'agisse de
 - Logements locatifs sociaux ordinaires (familiaux ou destinés à un public spécifique : jeunes, personnes âgées ou en situation de handicap, étudiants...) ;
 - Logements-foyers (Résidences sociales, pensions de famille, foyer de jeunes travailleurs, EHPAD et résidences autonomie, habitat inclusif...).
- Les équivalents-logements dans les structures d'hébergement bénéficiant d'un agrément et financement au titre du Produit Spécifique Hébergement (PSH) ;

- Les Résidences Hôtelière à Vocation Sociale pour la part des logements réservés au titre de l'hébergement des personnes mentionnées au II de l'article L301-1 du CCH (public rencontrant des difficultés particulières pour se loger) et bénéficiant d'une subvention dans le cadre de la Délégation de compétence des Aides à la Pierre.

Les logements réalisés en Usufruit Locatif Social peuvent bénéficier d'une aide directe métropolitaine équivalente à 50 % des montants définis dans le présent règlement (financement principal et bonus inclus).

PERIMETRE ET OPERATIONS VISEES

Les aides portent sur l'ensemble du territoire métropolitain. Il est attendu des opérations qu'elles s'inscrivent sur des secteurs adaptés au « bien-vieillir » ou aux besoins des personnes en situation de handicap, notamment en termes d'accessibilité à des services et de commerces de proximité.

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 à l'opération (financement principal et bonus). Les réservations seront gérées selon les modalités définies dans la convention de gestion en flux.

	Fiche technique n°9 : Bonus logements communaux
---	--

CONTEXTE

Afin de renforcer l'implication des municipalités dans la production de logements locatifs sociaux, la Métropole Aix-Marseille-Provence souhaite soutenir les projets portés directement par les communes.

La réalisation de logements par les communes permet de soutenir la production en s'appuyant également sur le patrimoine et/ou le foncier détenu par les villes. Pour encourager ces démarches, un bonus spécifique est mis en place en faveur des logements réalisés en maîtrise d'ouvrage communale.

OBJECTIFS STRATEGIQUES

- Accompagner les communes dans la **production** et le **conventionnement** d'un **patrimoine locatif social existant de fait** ;
- Soutenir le **développement** de l'offre de logements sociaux abordables ;
- Réinvestir le **patrimoine communal** existant.

BENEFICIAIRES

Peuvent bénéficier du bonus l'ensemble des communes de la Métropole.

Les communes peuvent bénéficier d'une aide de la Métropole dans l'un des deux cas suivants :

- Elles signent avec l'Etat un conventionnement à l'APL portant sur des logements dont elles sont déjà propriétaires, en réalisant ou non des travaux d'amélioration ;
- Elles bénéficient d'une décision d'acquisition-amélioration pour l'acquisition et la transformation d'un bâtiment/logement en logement social en réalisant ou non des travaux. L'acquisition doit avoir été réalisée dans un délai de 10 ans précédant la décision d'agrément en acquisition-amélioration.

NATURE DE L'AIDE

L'aide métropolitaine prend la forme d'un bonus financier forfaitaire au logement.

Montant : 10 000 € par logement

L'aide est cumulable avec :

- Le financement principal (Fiche technique n°1) ;
- Les autres bonus thématiques octroyés par la Métropole : Acquisition-amélioration, adaptation/handicap, T4+, surélévation, etc.

OPERATIONS ELIGIBLES

Sont éligibles les logements PLUS, PLAI ou PLAI adapté ou respectant les loyers du PLUS sans marges locales pour le conventionnement sans financement.

Sont éligibles les opérations réalisées par les communes sur du patrimoine appartenant à la municipalité qu'il s'agisse :

- D'un conventionnement à l'APL sans financement signé avec la DDTM portant sur des logements dont elles sont déjà propriétaires **en réalisant ou non des travaux d'amélioration** ;
- D'une opération bénéficiant d'une décision d'acquisition-amélioration pour l'acquisition et la transformation d'un bâtiment/logement en logement social en réalisant ou non des travaux. L'acquisition doit avoir été réalisée dans un délai de 10 ans précédent la décision d'agrément d'acquisition-amélioration.

PERIMETRE ET OPERATIONS VISEES

Les subventions portent sur l'ensemble du territoire métropolitain.

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 à l'opération (financement principal et bonus). Les réservations seront gérées selon les modalités définies dans la convention de gestion en flux.

Financement de la réhabilitation des logements sociaux existants

(Fiche 10 à 15)

Logements éligibles

Sont éligibles les logements sociaux achevés depuis au moins 25 ans qui remplissent pendant cette période l'une des deux conditions suivantes :

- Être des logements sociaux conventionnés au sens du 3° ou du 5° de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation (logements ou logements-foyers conventionnés à l'APL en contrepartie d'une aide de l'Etat) ;
- Appartenir ou être gérés par un organisme d'habitation à loyer modéré, sous réserve d'avoir été soit construit, soit amélioré, soit acquis et amélioré avec le concours financier de l'Etat.

Conventionnement APL

L'aide est accordée sous réserve de la signature d'un avenant prolongeant la durée de celle-ci à minima de la durée du prêt le plus long ou à défaut d'une durée minimum de 30 ans.

Vente HLM

Les bailleurs s'engagent à ne pas solliciter d'autorisation de vente/intégrer dans le plan de vente de leur CUS des logements financés par une aide métropolitaine dans un délai minimal de 15 ans après le paiement du solde sous réserve du remboursement à la Métropole des sommes attribuées. Les logements bénéficiant déjà de cette autorisation ne sont pas éligibles.

Les opérations de réhabilitation éligibles feront l'objet d'une sélection au regard de la qualité du projet et de son niveau de priorité, ainsi que de la disponibilité des crédits annuels. Un comité de sélection métropolitain pourra être mis en place.

Plafonnement

Le montant total des aides directes (financement principal et bonus compris) est plafonné à 500 000 € par opération. Ce plafond peut être exceptionnellement levé pour des projets particulièrement complexes ou présentant un intérêt stratégique fort pour la Métropole.

Pour les opérations inscrites au sein des conventions NPNRU ce montant pourra être minoré ou exceptionnellement majoré au regard des montants inscrits pour chaque bailleur dans la convention NPNRU du projet concerné, en particulier le plafond de 500 000 € ne sera pas appliqué. Les montants totaux par quartier ne pourront pas dépasser les montants inscrits dans les conventions NPNRU et leurs annexes. Les opérations inscrites aux conventions NPNRU sans financement de la Métropole ne seront pas financées.

Contrepartie réservataire

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 à l'opération. Les réservations seront gérées selon les modalités définies dans la convention de gestion en flux.

Certaines aides sont cumulables selon le tableau détaillé ci-dessous.

	Montant (€)	Fiche n°10	Fiche n°11	Fiche n°12	Fiche n°13	Fiche n°14
Fiche n° 10 - Réhabilitations globale et énergétique et amélioration du cadre de vie des patrimoines en perte d'attractivité en QPV	6 000	Non	Oui, sous réserve	Non	Non	Non
Fiche n°11 - Restructuration de logements (diversité typologique) en QPV	10 000	Oui, sous réserve	Non	Non	Oui	Non
Fiche n°12 - Réhabilitation énergétique des passoires thermiques (E,F,G)	6 000	Non	Non		Non	Non
Fiche n°13 - Réhabilitation patrimoine ancien < 1945	6 000	Non	Oui	Non		Non
Fiche n°14 - Opérations exemplaires	6000	Non	Non	Non	Non	

CONTEXTE

La Métropole Aix Marseille Provence et ses partenaires sont fortement mobilisés en faveur de l'amélioration du parc de logements sociaux comme privés. Les programmes de renouvellement urbain (ANRU et hors ANRU) contribuent fortement à réhabiliter le parc existant et améliorer le cadre de vie des habitants. Les quartiers de la politique de la ville (QPV), font notamment l'objet d'importants travaux. Néanmoins, certains ensembles immobiliers n'ont pas bénéficié des opérations présentent des formes de vieillissement et d'obsolescence d'une faible attractivité résidentielle et d'un cadre de vie dégradé. Les difficultés de ces ensembles résidentiels peuvent conduire à des disparités et la création de frontières urbaines dans les quartiers entre les espaces ayant bénéficié d'opération d'aménagement et ceux qui n'ont pas été réhabilités. Ce cumul de difficultés invite à une intervention globale, mêlant performance énergétique, réhabilitation intérieure, qualité architecturale et requalification des espaces extérieurs.

Conformément aux enjeux rappelés dans le Contrat de ville Engagements 2030 métropolitain, dans le Document cadre des orientations de la Conférence intercommunale du Logement et dans le Programme local de l'Habitat, la Métropole met en place une aide aux réhabilitations dans les QPV. En apportant un soutien financier à ces opérations, la Métropole vise à améliorer durablement les conditions de vie des habitants et à renforcer l'attractivité des quartiers. Ces aides s'inscrivent dans une logique de cohésion territoriale et de lutte contre les inégalités urbaines.

OBJECTIFS STRATEGIQUES

- **Améliorer le parc** de logements locatifs sociaux existants en QPV ;
- **Limiter la perte d'attractivité** de ces patrimoines par rapport au parc de logements déjà réhabilités ou de l'offre nouvelle de logements locatifs sociaux développés à proximité.

BENEFICIAIRES

Peuvent bénéficier des aides les opérateurs dont l'objet est la réalisation de logements locatifs sociaux :

- Les organismes HLM : Offices publics de l'habitat, Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, Coopératives HLM

- Les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements et d'aménagements ;
- Les 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.

NATURE DE L'AIDE

L'aide métropolitaine prend la forme d'une subvention financière forfaitaire au logement.

Montant : 6.000 € par logement.

L'aide est cumulable avec l'aide à la restructuration de logement (diversité typologique), mais n'est pas cumulable avec les autres aides à la réhabilitation des logements sociaux décrites dans le présent règlement.

Le montant total des aides directes (financement principal et bonus compris) est plafonné à 500 000 € par opération. Ce plafond peut être exceptionnellement levé pour des projets particulièrement complexes ou présentant un intérêt stratégique fort pour la Métropole.

Opérations inscrites en NPNRU

Pour les opérations inscrites au sein des conventions NPNRU ce montant pourra être minoré ou exceptionnellement majoré au regard des montants inscrits pour chaque bailleur dans la convention NPNRU du projet concerné, en particulier le plafond de 500 000 € ne sera pas appliqué. Les montants totaux par quartier ne pourront pas dépasser les montants inscrits dans les conventions NPNRU et leurs annexes. Les opérations inscrites aux conventions NPNRU sans financement de la Métropole ne seront pas financées.

OPERATIONS ELIGIBLES

Les opérations de réhabilitation éligibles feront l'objet d'une sélection au regard de la qualité du projet et de son niveau de priorité, ainsi que de la disponibilité des crédits annuels.

Sont éligibles les logements sociaux achevés depuis au moins 25 ans qui remplissent pendant cette période l'une des deux conditions suivantes :

- Être des logements sociaux conventionnés au sens du 3° ou du 5° de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation (logements ou logements-foyers conventionnés à l'APL en contrepartie d'une aide de l'Etat) ;
- Appartenir ou être gérés par un organisme d'habitation à loyer modéré, sous réserve d'avoir été soit construit, soit amélioré, soit acquis et amélioré avec le concours financier de l'Etat.

Sont éligibles les opérations de réhabilitation d'ensemble et de réhabilitation énergétique, dont les logements :

- sont situés au sein d'un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) tels qu'identifiés dans le Décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains ;

- ont été construits et conventionnés depuis plus de 20 ans et n'ont pas bénéficié récemment d'aides de la Métropole pour les mêmes travaux ;
- présentent une étiquette énergétique attestée par un diagnostic de performance énergétique équivalent à un niveau C ou de moins bonne qualité ;
- dont le bâtiment présente des besoins de réhabilitations et/ou d'amélioration du cadre de vie.

Les opérations de réhabilitation devront respecter les conditions suivantes :

- Proposition d'un programme global de réhabilitation à l'échelle d'un ensemble d'habitation cohérent (résidence, îlot) à même d'assurer la requalification du patrimoine conformément aux objectifs du présent règlement ; A ce titre, le programme devra prévoir une requalification des espaces extérieurs et du bâti cohérente ;
- Réalisation de travaux permettant une amélioration de la performance énergétique, et l'atteinte d'une étiquette minimum de niveau B (ou à défaut C sous réserve d'un gain de 2 étiquettes minimum), attesté par un organisme certificateur ;
- Maîtrise du reste à charge et des évolutions de loyers (hors logements vacants).

Afin de favoriser l'inclusion sociale, les projets intégrant une clause sociale seront considérés en priorité. A cet effet, il est recommandé aux bailleurs de prendre contact avec le facilitateur de clause sociale d'insertion du secteur concerné afin d'étudier les possibilités de mise en œuvre de cette clause dès le stade de la conception du projet.

Les opérations de réhabilitation concernées devront prévoir un programme de travaux global et qualitatif à l'échelle de la résidence (bâtiments et espaces extérieurs) visant à améliorer la performance environnementale du bâtiment et la qualité d'usage des logements ainsi que l'amélioration du cadre de vie de la résidence. Il pourra concerner les travaux suivants (liste non exhaustive) :

- Des travaux de rénovation/réhabilitation énergétique ;
- Des travaux de confort d'été ;
- Des travaux de mise aux normes et sécurisation des logements ;
- Des travaux d'adaptation et d'accessibilité PMR des communs ;
- Des travaux d'adaptation aux nouvelles mobilités ;
- Des travaux d'ajout d'ascenseur ;
- Des travaux d'amélioration du logement par de nouvelles prestations résidentielles (ex : balcon, espaces partagés, etc.)
- Des travaux de restructuration/réhabilitation des parties communes ;
- Des travaux d'amélioration du confort d'usage du locataire ;
- Des travaux de maîtrise des charges intégrant des travaux de résidentialisation ;
- Des travaux de restructuration/retournement de halls ;
- Des travaux de désimperméabilisation ;
- Des travaux visant l'amélioration du cadre de vie, l'aménagement des espaces extérieurs, l'embellissement, l'amélioration de l'environnement immédiat (espaces extérieurs, circulation, accès, stationnement, gestion des ordures ménagères) ;
- Des travaux de désamiantage...

La Métropole se réserve le droit de définir un programme de réhabilitation annuelle concerté avec les bailleurs sociaux. Le cas échéant, les opérations financées devront s'inscrire en cohérence avec le programme annuelle de réhabilitation fixé par la Métropole.

Les aides ne doivent pas se substituer au devoir d'entretien et d'investissement des organismes HLM sur leur patrimoine.

PERIMETRE ET OPERATIONS VISEES

Les aides portent uniquement sur les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) de la Métropole Aix-Marseille-Provence et ciblent prioritairement :

- Les ensembles immobiliers présentant une perte d'attractivité avérée (vacance structurelle, forte rotation, insécurité, image dégradée, cadre de vie dégradé...) ;
- Le patrimoine présentant une faible qualité énergétique et une occupation sociale précaire, pouvant traduire des situations de difficultés budgétaires aigües pour les locataires ;
- Les secteurs d'habitat social ancien, vétustes localisés sur ou à proximité immédiates d'ensemble résidentiel ayant fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain ou de programmes neufs (réalisés ou à venir) ;
- Les opérations aidées devront contribuer à la mise en œuvre des objectifs portés par le Programme Local de l'Habitat (PLH). Les aides ciblent des opérations inscrites dans une stratégie partenariale (avec les collectivités, les bailleurs, l'ANRU) et pourront contribuer plus largement à l'atteinte des objectifs des projets de renouvellement urbain (ANRU ou hors ANRU).

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 à l'opération. Les réservations seront gérées selon les modalités définies dans la convention de gestion en flux.

CONVENTION APL ET VENTE HLM

Les conventions APL des opérations financées devront faire l'objet d'un avenant prolongeant leur durée à minima de la durée du prêt le plus long ou à défaut d'une durée minimum de 30 ans.

Les bailleurs s'engagent à ne pas solliciter d'autorisation de vente ou intégrer dans le plan de vente de leur CUS des logements financés par une aide métropolitaine dans un délai minimal de 15 ans après le paiement du solde sous réserve du remboursement à la Métropole des sommes attribuées. Les logements bénéficiant déjà de cette autorisation ne sont pas éligibles

	Fiche technique n°11 : Restructuration de logements (diversité typologique) en QPV
---	---

CONTEXTE

Certains ensembles immobiliers, particulièrement en QPV, présentent une faible diversité de typologies, limitant de fait la mixité des profils de ménages et ne permettant pas de répondre à l'évolution des besoins et la structure des ménages. L'offre locative sociale est ainsi caractérisée par une tension particulièrement forte sur les petites typologies, très demandées par les jeunes, les personnes âgées et les publics en situation de précarité. Des difficultés d'attribution s'observent également sur les grands logements (T4 ou plus) nécessaires à l'accueil des familles nombreuses, notamment ceux présentant des faibles niveaux de quittance.

Dans ce contexte, la restructuration des logements existants du parc social (scindement ou regroupement de logements) constitue un levier majeur pour rééquilibrer l'offre, mieux répondre à la diversité des besoins, favoriser la fluidité du parcours résidentiel, accompagner les politiques de mixité sociale.

OBJECTIFS STRATEGIQUES

- Produire une **offre de logements locatifs sociaux** qui répond aux **besoins** des demandeurs et aux évolutions des profils des habitants des QPV (notamment le vieillissement de la population et des demandeurs de logements sociaux) ;
- Favoriser la fluidité des **parcours résidentiels** par une mixité des typologies ;
- Renforcer la **mixité sociale**.

BENEFICIAIRES

Peuvent bénéficier des aides les opérateurs dont l'objet est la réalisation de logements locatifs sociaux :

- Les organismes HLM : Offices publics de l'habitat, Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, Coopératives HLM ;
- Les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements et d'aménagements ;
- Les 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.

NATURE DE L'AIDE

L'aide métropolitaine prend la forme d'une subvention financière forfaitaire au logement.

Montant : 10 000€ par logement

Le montant est accordé au regard du nombre de logements obtenus après travaux.

Exemple :

Opération	Nb. de logements avant travaux	Nb. de logements après travaux	Montant de l'aide
Fusion typologique	2 logements T2	1 logement T4	10.000€ • <i>Calcul</i> : 10.000€ x1 logement T4
Division typologique	1 logement T4	2 logements T2	20.000€ • <i>Calcul</i> : 10.000 x2 logements T2

L'aide est cumulable avec l'aide aux réhabilitations globales et énergétiques et amélioration du cadre de vie des patrimoines en perte d'attractivité en QPV ou avec l'aide à la réhabilitation du patrimoine antérieur à 1945 mais le montant total de subvention de 16 000 € par logement est un maximum qui pourra être apprécié au regard des spécificités de l'opération.

A noter que dans l'hypothèse d'un cumul des aides à la réhabilitation, l'ensemble des aides s'appliqueront sur le nombre de logements après travaux.

Le montant total des aides directes (financement principal et bonus compris) est plafonné à 500 000 € par opération. Ce plafond peut être exceptionnellement levé pour des projets particulièrement complexes ou présentant un intérêt stratégique fort pour la Métropole

Opérations inscrites en NPNRU

Pour les opérations inscrites au sein des conventions NPNRU ce montant pourra être minoré ou exceptionnellement majoré au regard des montants inscrits pour chaque bailleur dans la convention NPNRU du projet concerné, en particulier le plafond de 500 000 € ne sera pas appliqué. Les montants totaux par quartier ne pourront pas dépasser les montants inscrits dans les conventions NPNRU et leurs annexes. Les opérations inscrites aux conventions NPNRU sans financement de la Métropole ne seront pas financées.

OPERATIONS ELIGIBLES

Les opérations de réhabilitation éligibles feront l'objet d'une sélection au regard de la qualité du projet et de son niveau de priorité, ainsi que de la disponibilité des crédits annuels.

Sont éligibles les logements sociaux achevés depuis au moins 25 ans qui remplissent pendant cette période l'une des deux conditions suivantes :

- Être des logements sociaux conventionnés au sens du 3° ou du 5° de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation (logements ou logements-foyers conventionnés à l'APL en contrepartie d'une aide de l'Etat) ;

- Appartenir ou être gérés par un organisme d'habitation à loyer modéré, sous réserve d'avoir été soit construit, soit amélioré, soit acquis et amélioré avec le concours financier de l'Etat.

Sont éligibles les logements situés au sein d'un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV) tels qu'identifiés dans le Décret n° 2023-1314 du 28 décembre 2023 modifiant la liste des quartiers prioritaires de la politique de la ville dans les départements métropolitains.

Sont éligibles :

- Les opérations de fusion typologique, visant à transformer deux logements sociaux de petites typologies en un logement social de plus grande typologie ;
- Les opérations de division typologique, visant à transformer un logement social de grande typologie en deux ou plusieurs logements sociaux de petite typologie ;
- Les opérations de restructuration d'un bâtiment visant à modifier substantiellement la répartition typologique (ex individualisation de logements organisés en unité de vie) ;
Les opérations devront répondre à un besoin à l'échelle du quartier ou de la résidence en proposant de renforcer une typologie de logements déficitaires sur le quartier ou la résidence. Le bailleur pourra fournir un argumentaire basé sur les enquêtes OPS (sur-occupation et sous occupation) et les demandes de mutation enregistrées sur son patrimoine.

Afin de favoriser l'inclusion sociale, les projets intégrant une clause sociale seront considérés en priorité. A cet effet, il est recommandé aux bailleurs de prendre contact avec le facilitateur de clause sociale d'insertion du secteur concerné afin d'étudier les possibilités de mise en œuvre de cette clause dès le stade de la conception du projet.

PERIMETRE ET OPERATIONS VISEES

Les aides portent uniquement sur les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV) de la Métropole Aix-Marseille-Provence et ciblent prioritairement :

- Les quartiers présentant une offre de logements sociaux standardisée en matière de typologies, freinant les parcours résidentiels des ménages ou contribuant à y renforcer la spécialisation de l'occupation sociale ;
- Les résidences et immeubles présentant une vacance structurelle importante, des phénomènes de sur/sous-occupation ;
- Les opérations aidées devront contribuer à la mise en œuvre des objectifs portés par le Programme Local de l'Habitat (PLH). Les aides pourront également contribuer à l'atteinte des objectifs des projets de renouvellement urbain (ANRU ou hors ANRU).

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 à l'opération. Les réservations seront gérées selon les modalités définies dans la convention de gestion en flux.

CONVENTION APL ET VENTE HLM

Les conventions APL des opérations financées devront faire l'objet d'un avenant prolongeant leur durée a minima de la durée du prêt le plus long ou à défaut d'une durée minimum de 30 ans.

Les bailleurs s'engagent à ne pas solliciter d'autorisation de vente ou intégrer dans le plan de vente de leur CUS des logements financés par une aide métropolitaine dans un délai minimal de 15 ans après le paiement du solde sous réserve du remboursement à la Métropole des sommes attribuées. Les logements bénéficiant déjà de cette autorisation ne sont pas éligibles.

	Fiche technique n°12 : Réhabilitation énergétique des passoires thermiques (E, F, G)
---	---

CONTEXTE

La lutte contre la précarité énergétique constitue un enjeu majeur de la politique métropolitaine de l'habitat. Les logements très énergivores (étiquettes E, F, G), appelés « passoires thermiques », exposent leurs occupants à des charges excessives et à un inconfort marqué. Ces situations touchent particulièrement les ménages modestes. En 2024, 22% de l'ensemble des logements de la Métropole Aix Marseille Provence étaient classés E, F ou G, si la majorité concerne le parc privé, 6% des logements du parc social sont concernés (source RPLS).

En finançant la réhabilitation énergétique de ces logements, la Métropole contribue à l'amélioration du confort thermique, à la baisse des dépenses contraintes et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces aides s'inscrivent contribuent à l'atteinte des objectifs du Plan Climat, Air, Energie Métropolitain (PCAEM) en matière de rénovation énergétique des logements.

OBJECTIFS STRATEGIQUES

- Viser un **parc de logements locatifs sociaux sans passoires thermiques** ;
- Améliorer la **performance énergétique** du parc et le **confort d'été** ;
- Lutter contre la précarité énergétique.

BENEFICIAIRES

Peuvent bénéficier des aides les opérateurs dont l'objet est la réalisation de logements locatifs sociaux :

- Les organismes HLM : Offices publics de l'habitat, Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, Coopératives HLM ;
- Les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements et d'aménagements ;
- Les 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.

NATURE DE L'AIDE

L'aide métropolitaine prend la forme d'une subvention forfaitaire au logement, dans la limite de 100 logements sociaux financés chaque année au maximum, prioritairement pour l'OPH Métropolitain.

Montant : 6 000€ par logement

L'aide n'est pas cumulable les autres aides à la réhabilitation des logements sociaux décrites dans le présent règlement.

Le montant total des aides directes (financement principal et bonus compris) est plafonné à 500 000 € par opération. Ce plafond peut être exceptionnellement levé pour des projets particulièrement complexes ou présentant un intérêt stratégique fort pour la Métropole.

OPERATIONS ELIGIBLES

Les opérations de réhabilitation éligibles feront l'objet d'une sélection au regard de la qualité du projet et de son niveau de priorité, ainsi que de la disponibilité des crédits annuels.

Sont éligibles les logements sociaux achevés depuis au moins 25 ans qui remplissent pendant cette période l'une des deux conditions suivantes :

- Être des logements sociaux conventionnés au sens du 3° ou du 5° de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation (logements ou logements-foyers conventionnés à l'APL en contrepartie d'une aide de l'Etat) ;
- Appartenir ou être gérés par un organisme d'habitation à loyer modéré, sous réserve d'avoir été soit construit, soit amélioré, soit acquis et amélioré avec le concours financier de l'Etat

Les travaux devront permettre une amélioration de la performance énergétique, et l'atteinte d'une étiquette minimum de niveau B.

L'aide sera accordée pour un maximum de 100 logements par an. L'octroi des aides se fera sur la base de l'analyse de la qualité des projets, notamment au regard :

- Du niveau de performance énergétique atteinte (étiquette énergétique, labels et/ou certifications obtenues) ; avec attestation d'un organisme certificateur à l'appui.
- De l'adéquation de l'aide avec les objectifs ciblés par la Métropole (ciblage d'immeubles et de résidences présentant une forte vacance, importance de la précarité énergétique, articulation avec les opérations d'aménagement et de renouvellement urbain, ciblage de secteurs et patrimoine peu attractifs, etc.)

PERIMETRE ET OPERATIONS VISEES

Les aides portent sur l'ensemble du territoire métropolitain mais pourront être priorisées :

- Dans les secteurs où est identifié une forte précarité énergétique ;
- Sur des secteurs d'investissement stratégique pour la qualité de l'habitat : QPV, quartiers anciens dégradés, centre villageois, etc.

Les aides ont pour vocation notamment d'intervenir dans les logements des ménages modestes et très modestes.

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 à l'opération. Les réservations seront gérées selon les modalités définies dans la convention de gestion en flux.

CONVENTION APL ET VENTE HLM

Les conventions APL des opérations financées devront faire l'objet d'un avenant prolongeant leur durée à minima de la durée du prêt le plus long ou à défaut d'une durée minimum de 30 ans.

Les bailleurs s'engagent à ne pas solliciter d'autorisation de vente ou intégrer dans le plan de vente de leur CUS des logements financés par une aide métropolitaine dans un délai minimal de 15 ans après le paiement du solde sous réserve du remboursement à la Métropole des sommes attribuées. Les logements bénéficiant déjà de cette autorisation ne sont pas éligibles.

	Fiche technique n°13 : Réhabilitation patrimoine ancien antérieur à 1945
---	---

CONTEXTE

Le territoire métropolitain possède un patrimoine locatif social ancien construit avant 1945, relativement limité en proportion mais pouvant présenter des enjeux spécifiques de salubrité, de sécurité, de performance énergétique et de valorisation architecturale.

Son maintien et sa réhabilitation représentent un levier important pour la revitalisation urbaine, l'attractivité résidentielle et la lutte contre la vacance. La Métropole soutient les interventions sur ce bâti afin de préserver son identité, tout en améliorant ses conditions d'usage et sa durabilité. Ces aides valorisent un habitat de qualité inscrit dans l'histoire locale.

OBJECTIFS STRATEGIQUES

- Contribuer à la réhabilitation du parc de logements sociaux construit avant 1945 dont les **problématiques de réhabilitation sont spécifiques** ;
- Améliorer la **qualité et la durabilité** du parc de logements anciens ;
- Préserver et valoriser le **patrimoine architectural et identitaire** du territoire.

BENEFICIAIRES

Peuvent bénéficier des aides les opérateurs dont l'objet est la réalisation de logements locatifs sociaux :

- Les organismes HLM : Offices publics de l'habitat, Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, Coopératives HLM ;
- Les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements et d'aménagements ;
- Les 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.

NATURE DE L'AIDE

L'aide métropolitaine prend la forme d'une subvention financière forfaitaire au logement pour les opérations de réhabilitation ayant fait l'objet d'une sélection par la Métropole.

Montant : 6.000€ par logement

L'aide est cumulable avec l'aide à la restructuration de logement (diversité typologique) dans les QPV, mais n'est pas cumulable avec les autres aides à la réhabilitation des logements sociaux décrites dans le présent règlement.

Le montant total des aides directes (financement principal et bonus compris) est plafonné à 500 000 € par opération. Ce plafond peut être exceptionnellement levé pour des projets particulièrement complexes ou présentant un intérêt stratégique fort pour la Métropole.

OPERATIONS ELIGIBLES

Les opérations de réhabilitation éligibles feront l'objet d'une sélection au regard de la qualité du projet et de son niveau de priorité, ainsi que de la disponibilité des crédits annuels.

Sont éligibles les logements sociaux achevés depuis au moins 25 ans qui remplissent pendant cette période l'une des deux conditions suivantes :

- Être des logements sociaux conventionnés au sens du 3° ou du 5° de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation (logements ou logements-foyers conventionnés à l'APL en contrepartie d'une aide de l'Etat) ;
- Appartenir ou être gérés par un organisme d'habitation à loyer modéré, sous réserve d'avoir été soit construit, soit amélioré, soit acquis et amélioré avec le concours financier de l'Etat

L'aide concerne les logements sociaux construits avant 1945 et présentant un besoin de réhabilitation du patrimoine.

Les aides cibleront les logements présentant les enjeux spécifiques de réhabilitation :

Obsolescence du patrimoine :

- Inadéquation fonctionnelle du ou des logements : mauvaise distribution intérieure des espaces ; manque d'accessibilité PMR et difficultés d'intervention hors restructuration lourde ; disposition et qualité des sanitaires ; inadéquation des typologies, irrégularité des espaces sous plafonds ; etc.
- Manque d'adaptation climatique et faible confort énergétique : faible isolation des murs, des toitures et/ou des planchers ; inertie thermique, problématique de confort d'été ; ventilation naturelle peu efficace ; vétusté des réseaux de chauffage ; etc.
- Fragilité des bâtis : infestation des planchers et structures bois ; usure des structures ; sensibilité à l'humidité des matériaux ; risques d'infiltration, capillarité des sols ; etc.

Contraintes opérationnelles des réhabilitations :

- Contraintes patrimoniales et architecturales : espaces soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France ; contraintes réglementaires sur la préservation de tout ou partie du logement (façades, garde-corps, escaliers...) ; complexité de l'intervention sur les structures (fragilité du patrimoine ; présence d'amiante, plomb...) ; etc.

- Contraintes financières : surcoûts spécifiques liés aux chantiers de rénovation ; contraintes budgétaires liées aux travaux de remises aux normes ou d'investissement qualité (label, certification), etc.

Plusieurs travaux sont éligibles (non exhaustifs) :

- Renforcement des structures et révisions visant la stabilité du bâti : reprise et consolidation des structures porteuses, remplacement des planchers, révision des charpentes, etc.
- Remise aux normes et amélioration du confort d'habiter : réorganisation des espaces intérieurs et salles d'eau, travaux d'accessibilité, modernisation des réseaux, etc.
- Restauration des enveloppes extérieures – en conformité avec les contraintes architecturales et tenant en compte l'inscription du logement dans environnements : reprise des façades et ravalement, étanchéité, etc.
- Amélioration de la qualité énergétique : isolation, renouvellement des réseaux de chauffage, renouvellement des ventilation, remplacement de matériaux, etc.
- Réhabilitation des espaces extérieurs et parties communes.

Une attention particulière sera accordée aux travaux articulant requalification du parc ancien et contribution à une meilleure adéquation entre l'offre de logement et la demande : opérations de surélévation, restructuration typologique, etc.

PERIMETRE ET OPERATIONS VISEES

- Les aides portent sur l'ensemble du territoire métropolitain mais pourront être priorisées dans les centres-villes, centres bourgs et tissus anciens diffus.
- Les aides pourront être ciblées vers des secteurs inscrits dans des dispositifs opérationnels tels que des SPR (Site Patrimonial Remarquable) et OPAH-RU (Opérations Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Renouvellement Urbain), ou dans d'autres secteurs à enjeux.
- Les opérations aidées devront contribuer à la mise en œuvre des objectifs portés par le Programme Local de l'Habitat (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 :

- Sur des logements intégrant - ou aux marges - des périmètre d'opérations de recyclage foncier (OPAH, Projet Partenarial d'Aménagement pour le centre-ville de Marseille) ou d'opérations de renouvellement urbain : projets ANRU, ORCOD, etc ;
- Sur du patrimoine nécessitant des réhabilitations importantes, comptant des logements très dégradés ou présentant de forts niveaux de logements vacants ;
- 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 à l'opération. Les réservations seront gérées selon les modalités définies dans la convention de gestion en flux.

CONVENTION APL ET VENTE HLM

Les conventions APL des opérations financées devront faire l'objet d'un avenant prolongeant leur durée à minima de la durée du prêt le plus long ou à défaut d'une durée minimum de 30 ans.

Les bailleurs s'engagent à ne pas solliciter d'autorisation de vente ou intégrer dans le plan de vente de leur CUS des logements financés par une aide métropolitaine dans un délai minimal de 15 ans après le paiement du solde sous réserve du remboursement à la Métropole des sommes attribuées. Les logements bénéficiant déjà de cette autorisation ne sont pas éligibles.

CONTEXTE

La Métropole Aix Marseille présente des enjeux importants en matière de requalification de son parc de logements privés comme sociaux. Au-delà d'une ambition de remise aux normes, les travaux de réhabilitation peuvent contribuer à penser et construire de nouvelles manières d'habiter et de prendre en compte les enjeux économiques, sociaux et environnementaux auxquels se confronte la politique du logement.

Certaines opérations de réhabilitation ou de construction se distinguent par leur caractère innovant, leur ambition ou leur capacité à proposer de nouveaux modes faire : haut niveau de performance énergétique, recours à des matériaux biosourcés, démarches participatives, traitement paysager qualitatif, intégration dans des projets urbains globaux, etc.

La Métropole souhaite encourager l'innovation, l'expérimentation et la diffusion de bonnes pratiques sur son territoire et met ainsi en place une aide pour les opérations exemplaires. Ces opérations servent de vitrines pour la transition écologique, sociale et urbaine, et contribuent à élever collectivement les standards de production de l'habitat métropolitain.

OBJECTIFS STRATEGIQUES

- Soutenir les opérations proposant des **solutions exemplaires** en matière de réhabilitation de logements locatifs sociaux ;
- Favoriser l'**innovation urbaine, architecturale et environnementale** dans les projets d'habitat ;
- Capitaliser et diffuser les **enseignements** des opérations exemplaires.

BENEFICIAIRES

Peuvent bénéficier des aides les opérateurs dont l'objet est la réalisation de logements locatifs sociaux :

- Les organismes HLM : Offices publics de l'habitat, Sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, Coopératives HLM ;
- Les sociétés d'économie mixte ayant pour objet statutaire la réalisation de logements et d'aménagements ;
- Les 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.

NATURE DE L'AIDE

L'aide métropolitaine prend la forme d'une subvention financière forfaitaire au logement pour les opérations de réhabilitation ayant fait l'objet d'une sélection par la Métropole.

Montant : 6.000€ par logement

L'aide n'est pas cumulable avec les autres aides à la réhabilitation de la Métropole décrites dans le présent règlement.

Le montant total des aides directes (financement principal et bonus compris) est plafonné à 500 000 € par opération. Ce plafond peut être exceptionnellement levé pour des projets particulièrement complexes ou présentant un intérêt stratégique fort pour la Métropole.

OPERATIONS ELIGIBLES

Les opérations de réhabilitation éligibles feront l'objet d'une sélection au regard de la qualité du projet et de son niveau de priorité, ainsi que de la disponibilité des crédits annuels.

Sont éligibles les logements sociaux achevés depuis au moins 25 ans qui remplissent pendant cette période l'une des deux conditions suivantes :

- Être des logements sociaux conventionnés au sens du 3° ou du 5° de l'article L. 831-1 du code de la construction et de l'habitation (logements ou logements-foyers conventionnés à l'APL en contrepartie d'une aide de l'Etat) ;
- Appartenir ou être gérés par un organisme d'habitation à loyer modéré, sous réserve d'avoir été soit construit, soit amélioré, soit acquis et amélioré avec le concours financier de l'Etat.

Les projets doivent démontrer un haut niveau d'exigence dépassant les standards réglementaires. Les projets présentant un caractère reproductible et ayant un fort effet démonstrateur seront encouragés. L'innovation peut porter sur :

- Les caractéristiques, la qualité et le confort des logements (dont parties communes) ;
- Le mode de réhabilitation et la conduite des travaux ;
- Les bénéfices des travaux pour la gestion du logement.

A titre indicatif, les opérations pourront présenter des innovations et une qualité exemplaire en matière de :

- Prise en compte du confort thermique, notamment confort d'été (qualité de l'isolation, consommation énergétique, gestion de la chaleur, qualité de l'air, etc.) ;
- Respect de l'environnement et de la biodiversité (rapport à la nature, qualité paysagère, résilience, bilan carbone, traitement des eaux, etc.) ;
- Bien-être des locataires, adaptation aux usages : co-conception et dialogue avec les habitants sur la nature des travaux et les futurs usages des espaces, co-réalisation des travaux, co-gestion des espaces réhabilités / livrés, etc ;
- Qualité architecturale : préservation du patrimoine classé, intégration du bâtiment dans son environnement urbain, durabilité de la réhabilitation, etc.) ;

- Management et gestion de chantier : mobilisation de clause d'insertion, compétences mobilisés, partenariat avec les collectivités, stockage et gestion des déchets, etc ;
- Qualité des matériaux, économie circulaire : emploi de matériaux biosourcés, qualité des matériaux, réemploi, appui sur les économies de proximité et filières locales, etc ;
- Qualité résidentielle : évolution du confort des logements (surface, prestations complémentaires de type balcon, parking, etc.), qualité et destination des espaces partagés (ex : jardins partagés, laveries, salle polyvalente, etc.) qualité des parties communes, qualité acoustique / exposition au bruit, etc ;
- Adaptation à la perte d'autonomie ou aux personnes en situation de handicap (logement et ses abords).

Afin de favoriser l'inclusion sociale, les projets intégrant une clause sociale seront considérés en priorité, notamment en QPV. A cet effet, il est recommandé aux bailleurs de prendre contact avec le facilitateur de clause sociale d'insertion du secteur concerné afin d'étudier les possibilités de mise en œuvre de cette clause dès le stade de la conception du projet.

Les projets soumis seront analysés dans le cadre d'une procédure d'analyse collective, la Métropole pourra mobiliser un Comité composé de représentants des services de la Métropole, de partenaires et de personnalités qualifiées pour sélectionner les projets.

PERIMETRE ET OPERATIONS VISEES

Les subventions portent sur l'ensemble du territoire métropolitain.

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 à l'opération. Les réservations seront gérées selon les modalités définies dans la convention de gestion en flux.

CONVENTION APL ET VENTE HLM

Les conventions APL des opérations financées devront faire l'objet d'un avenant prolongeant leur durée à minima de la durée du prêt le plus long ou à défaut d'une durée minimum de 30 ans.

Les bailleurs s'engagent à ne pas solliciter d'autorisation de vente ou intégrer dans le plan de vente de leur CUS des logements financés par une aide métropolitaine dans un délai minimal de 15 ans après le paiement du solde sous réserve du remboursement à la Métropole des sommes attribuées. Les logements bénéficiant déjà de cette autorisation ne sont pas éligibles.

