

Métropole Aix Marseille Provence

-Réhabilitation de l'habitat privé-

Règlement d'application des aides sur fonds propres
dans le cadre du **Pacte Territorial - France Rénov'**

AIDES FINANCIÈRES ACCORDÉES PAR LA METROPOLE AMP

PRÉAMBULE

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

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

I. PRINCIPES GÉNÉRAUX DES AIDES SUR FONDS PROPRES

Les subventions accordées par la Métropole dans le cadre des dispositifs d'amélioration de l'habitat ne sont pas des subventions « de droit ». Est pris en compte l'intérêt social, économique, patrimonial et environnemental des projets de réhabilitation du parc privé qui sont présentés.

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

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

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

Le demandeur peut tester son éligibilité sur la plateforme dédiée de l'Anah (<https://monprojet.anah.gouv.fr/>) : tous travaux ou France Renov' (Rénovation énergétique par geste) <https://www.maprimerenov.gouv.fr/>.

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

Pour toute demande, un dossier est constitué : Il s'agit soit du dossier Anah pour toute aide métropolitaine venant en complément de l'aide de l'Anah ; soit du dossier métropolitain s'il concerne uniquement des aides sur fonds propres de la Métropole. Dans tous les cas il contient l'acte d'engagement constituant une déclaration sur l'honneur correspondant au statut du propriétaire dûment signé par le demandeur ou son mandataire ainsi que le plan de financement du projet récapitulant le montant des travaux ainsi que toutes les aides primes et subventions sollicitées et fait apparaître le reste à charge du demandeur.

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

Ces subventions sont engagées, soit par la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) concomitamment avec les aides de l'Anah qu'elles complètent, soit par Commission technique propre à chaque dispositif et font l'objet de notifications personnelles aux bénéficiaires ou à leur mandataire.

Pour chaque engagement de subvention supérieur à 23 000 €, une convention de financement est signée entre la Métropole et le bénéficiaire selon le modèle-type approuvé par délibération n° CHL-002-16300/24/BM du 27 juin 2024.

Les engagements de la Métropole sont gérés sous le même régime que les subventions de l'Anah :

- leur durée de validité est de 3 ans pour achever les travaux et présenter la demande de versement,
- une avance de 40 à 70% peut être versée après notification pour financer le démarrage des travaux,
- une prorogation de délai, dûment justifiée, peut être sollicitée avant la date d'expiration.

Les subventions sont versées sur production du justificatif du versement de la subvention de l'Anah qu'elles complètent.

Pour les aides sur fonds propres métropolitaines attribuées hors Anah, les subventions sont versées sur présentation d'un dossier comprenant les factures du projet subventionné, établies et acquittées en bonne et due forme par des entreprises qualifiées et figurant au registre du commerce, les autorisations administratives requises, et, le cas échéant, après visite technique pour vérifier la réalisation des travaux, ainsi que le respect des prescriptions éventuellement formulées lors de la notification de l'octroi de l'aide.

Les subventions de la Métropole peuvent être majorées par des partenaires (Région, Département, etc.).

Protection des données personnelles du demandeur : la mention suivante est portée sur les formulaires que le pétitionnaire sera amené à remplir pour l'instruction de sa demande d'aides métropolitaines prévues au présent règlement :

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

I. AIDES AUX PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (PO)

La Métropole pourra apporter deux aides aux travaux en complément de l'Anah :

- Aide aux travaux pour l'habitat dégradé ou LHI de 10% à 20% des travaux selon le secteur ;
- Aide aux travaux pour l'adaptation des logements (personnes âgées ou handicapées)

Article 1 : Champ d'application

L'aide s'adresse aux propriétaires occupants menant des travaux de réhabilitation dans le cadre d'opérations programmées (PIG, OPAH, Plan de Sauvegarde, Pacte Territorial).

Les travaux concernent la sortie de dégradation, la lutte contre l'habitat indigne ou l'adaptation du logement à la perte d'autonomie.

Article 2 : Bénéficiaires éligibles

Sont éligibles les propriétaires occupants à ressources **modestes** et **très modestes** selon les plafonds de l'Anah.

Article 3 : Dépenses subventionnables

Les dépenses éligibles sont celles retenues par l'Anah au titre des travaux de réhabilitation des parties privatives et, le cas échéant, des quotes-parts de travaux en parties communes. La catégorie Travaux de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) ou très dégradé des travaux sur parties privatives ou de la quote part de travaux sur parties communes en copropriété. Cette aide réservée aux propriétaires occupants aux ressources modestes et très modestes est cumulable avec l'aide au syndicat des copropriétaires le cas échéant.

Article 4 : Conditions d'octroi

- Travaux LHI ou habitat très dégradé : aide à hauteur de **10 %** du montant des travaux éligibles Anah.
 - En secteur d'intervention renforcée, cette aide est majorée à hauteur de **20 %** du montant des travaux éligibles Anah.
- Travaux d'adaptation à la perte d'autonomie : aide à hauteur de **10 %** des travaux éligibles.

Article 5 : Conditions de financement

Les aides métropolitaines sont cumulables avec celles de l'Anah, dans la limite des plafonds réglementaires. Le versement est effectué sur présentation des factures acquittées et du justificatif du versement de la subvention Anah.

II. AIDES AUX PROPRIÉTAIRES BAILLEURS (PB)

La Métropole pourra apporter cinq aides :

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

Article 1 : Champ d'application

L'aide s'adresse aux propriétaires bailleurs conventionnant leur logement avec l'Anah dans le cadre du dispositif Loc'Avantage (Loc1, Loc2, Loc3).

Les travaux concernent la sortie de dégradation, la lutte contre l'habitat indigne ou l'amélioration énergétique des logements ou les travaux visant l'autonomie du locataire personne âgée ou handicapée.

Article 2 : Bénéficiaires éligibles

Sont éligibles les propriétaires bailleurs :

- propriétaire d'une maison ou d'un immeuble ;
- copropriétaire dans un immeuble collectif ;
- titulaire de l'usufruit ou d'un droit réel immobilier (bail à réhabilitation, bail emphytéotique, contrat donnant vocation à l'attribution en propriété du logement, ou porteur d'actions de sociétés donnant vocation à l'attribution en propriété du logement) ;
- représentant légal d'une société ou d'une association ou mandataire d'une indivision propriétaire du bien ;
- S'engageant à conventionner leur logement avec l'Anah et à le louer à un ménage sous plafond de ressources, en tant que résidence principale, pendant six ans minima.

Nature des engagements pris dans le cadre des conventions conclues en application des articles L. 321-4 ou L. 321-8 du CCH (niveaux du loyer des logements et des plafonds de ressources applicables aux locataires) : sauf exceptions limitativement prévues par la réglementation, la signature d'une telle convention avec l'Anah est obligatoire pour bénéficier de la subvention.

Article 3 : Dépenses subventionnables

Les dépenses éligibles sont celles retenues par l'Anah au titre des travaux d'amélioration, de réhabilitation d'un logement dégradé d'amélioration énergétique ou d'adaptation aux personnes âgées ou handicapées.

Article 4 : Conditions d'octroi

- **Aide aux travaux** en complément de l'Anah : la métropole complète les aides aux travaux pour les propriétaires bailleurs en octroyant une subvention modulée selon le loyer de sortie :
Travaux éligibles à l'Anah :

Loc1 : taux de 10 % des travaux retenus éligibles par l'Anah

Loc2 : taux de 15 % des travaux retenus éligibles par l'Anah

Loc3 : taux de 20 % des travaux retenus éligibles par l'Anah

- **Prime de réduction de loyer** : la Prime de la Métropole s'étend sur tout le territoire du Pacte Territorial (n'est pas restreinte aux secteurs en tensions définis par l'Anah). Son montant dépend de la surface du logement plafonnée à 80 m². Elle est de **50 €/m² (Loc1), 100 €/m² (Loc2), 150 €/m² (Loc3)**.
- **Prime d'intermédiation locative** : cette prime peut être octroyée aux propriétaires bailleurs pour chaque logement conventionné à niveau social (loc2) ou très social (loc3), avec ou sans travaux subventionnés par l'Anah, lorsque le bailleur s'engage dans un dispositif d'intermédiation locative via un organisme agréé au titre du 3° de l'article L. 365-1 du CCH), pour une durée minimale de trois ans. **Cette Prime s'élève à 2 000 € (Loc2), 3 000 € (Loc3).**
- **Prime de sortie de vacance** : une prime de sortie de la vacance peut être octroyée en complément de l'aide de l'Anah lorsque le logement aidé est remis en location après une période de vacance de plus de deux ans **1 000 € pour le Loc1, 4 000 € pour le Loc2 et 6 000 € pour le Loc3.**
- **Aide AMO en cas de logement sorti de vacance** et quand il n'y a pas de prestataire de la Métropole qui accompagne gratuitement le propriétaire, celui-ci doit faire appel à un opérateur Agréé Anah. La facture d'AMO sera prise en charge par l'Anah au même pourcentage que celui retenu pour subventionner les travaux. La Métropole complètera par une aide complétant l'Anah jusqu'à 100% de la facture.
- **L'Aide au Bail à Réhabilitation** (délibération CHL-009-15812/24/CM du 22 février 2024). Cette aide pourra être octroyée aux organismes agréés pour la maîtrise d'œuvre d'insertion et la gestion locative de ménages aux ressources très modestes logés à des loyers conventionnés très sociaux. Le bail à réhabilitation d'une durée minimale de 12 ans peut s'adresser :
-> à des propriétaires occupants très modestes qui n'arrivent plus à faire face aux travaux nécessaires à réaliser dans leurs logements ou leur immeuble. Par bail à réhabilitation, ils deviennent transitoirement locataires d'un opérateur qui réhabilite et gère pour leur compte leur logement en les maintenant dans les lieux,
-> à des propriétaires bailleurs qui souhaitent faire réhabiliter leur patrimoine sans en assurer le coût et la gestion (particuliers, associations, autres établissements...),
-> aux communes propriétaires de logements : Le patrimoine communal (correspondant notamment aux logements prévus pour les instituteurs et qui n'ont plus lieu d'être proposés aux professeurs des écoles) peut être confié à un opérateur qui fait les travaux nécessaires, les conventionne avec l'Anah et les gère pour la durée du bail à réhabilitation.
La Métropole octroie une subvention d'un montant de **20% des travaux** retenus par l'Anah ; plafonnés à **20 000€/logement** en droit commun, **25 000€/logement** en commune carencée (n'atteignant pas le taux de logements locatifs sociaux prévu par la loi SRU).

Article 5 : Conditions de financement

Les aides sont cumulables avec les dispositifs Anah et peuvent être modulées selon le plan de financement global. Elles sont versées après présentation des factures acquittées, du justificatif du versement de la subvention Anah et des justificatifs de conventionnement.

AIDE AUX COPROPRIÉTÉS

La Métropole pourra apporter trois types d'aides :

- Aide aux travaux (LHI, habitat dégradé, administration judiciaire)
- Aide à l'Assistance à Maitrise d'ouvrage (complément de l'Anah en situation d'habitat indigne diffus)
- Aide au Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (copropriétés fragiles à dégradée en dispositif programmé) décorrélée d'un dossier Anah.

Article 1 : champ d'application

Sont éligibles au régime d'aides les syndicats de copropriétaires d'immeubles affectés de manière prépondérante à l'usage d'habitation (hors ORCOD, OPAH et PDS) : est considéré comme étant affecté de manière prépondérante à l'usage d'habitation : pour les copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins : lorsqu'au moins 65 % des lots principaux ou, à défaut, 65 % des tantièmes sont dédiés à l'habitation principale de leurs occupants ; pour les copropriétés de plus de vingt lots d'habitation : lorsqu'au moins 75 % des lots principaux ou, à défaut, 75 % des tantièmes dont dédiés à l'habitation principale de leurs occupants. Pour bénéficier d'une subvention, les copropriétés doivent également cumulativement : répondre aux conditions d'ancienneté fixées à l'article R. 321-14 du CCH (construction > 15 ans) ; disposer d'une immatriculation au registre national des copropriétés prévu à l'article L. 711-1 du même code à jour à la date du dépôt de la demande de subvention.

Pour les aides de la Métropole complémentaires à l'Anah, (AMO et aide aux travaux), sont concernés :

- les immeubles pour lequel le syndicat de copropriétaires s'est vu notifier un arrêté pris en application des 1°, 2° ou 4° de l'article L. 511-2 du CCH s'il ne prescrit pas la démolition, à l'exclusion des situations mentionnées à l'article L. 1331-23 du code de la santé publique ainsi que des mesures prises en application de l'article L. 511-19 du CCH pour l'ensemble des mesures prescrites sur l'immeuble. L'ensemble des mesures prescrites en application du deuxième alinéa de l'article L. 1331-22 peuvent également faire l'objet d'une subvention de l'Agence ;
- les immeubles pour lequel le juge a désigné un administrateur provisoire, conformément aux dispositions des articles 29-1 ou 29-11 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant statut de la copropriété, pour le financement des travaux nécessaires au fonctionnement normal de la copropriété.

Pour l'aide au PPPT (non adossée à un dossier Anah), Il est précisé que l'aide au PPPT sera déployée en priorité sur les dossiers émanant de dispositifs programmés type OPAH ou Plans de Sauvegarde, puis sur certains dossiers PIG notamment issus des partenaires de la Métropole (ADIL, ALEC CPIE). Les immeubles ne font pas l'objet d'un arrêté de polices spéciales de l'habitat devant déboucher sur un programme de travaux, rendant les diagnostics nécessaires subventionnables par l'Anah. Les immeubles concernés présentent un faisceau d'indices de dégradation suffisant pour rendre la réalisation de diagnostics/préconisations nécessaires à la prise de décision concernant le programme de travaux essentiels à la pérennité/amélioration de l'immeuble. Les immeubles éligibles sont repérés à travers toute étude technique réalisée sur l'habitat et/ou par le travail de terrain des équipes expertes ADIL ALEC CPIE en particulier.

Article 2 : Bénéficiaires éligibles

L'aide apportée aux copropriétés dans le cadre du Pacte Territorial s'adresse aux syndicats de copropriétaires connaissant des difficultés sur les plans social, technique et/ou financier.

Si à l'occasion des travaux réalisés sur les parties communes, des travaux sur les parties privatives sont effectués, ils devront faire l'objet d'un dossier de demande individuelle de chaque copropriétaire.

Article 3 : Dépenses subventionnables

- Aide aux travaux : 20 % des travaux éligibles Anah en parties communes
- Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) : AMP complète l'aide de l'Anah jusqu'à 100% du montant TTC de la facture d'AMO
- Aide aux Projet de Plan Prévisionnel de Travaux : 50 % du coût plafonné à 6 000 € TTC.

Article 4 : Conditions d'octroi

- **Lutte contre l'habitat Indigne - Prise en charge de l'Assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO)** : Lorsqu'une copropriété est éligible à l'aide de l'Anah au titre de l'aide au syndicat de copropriété, mais qu'elle ne peut être accompagnée par une équipe opérationnelle mandatée par la métropole, une aide pourra être octroyée pour couvrir la totalité du reste à charge de l'AMO ; le versement de cette aide métropolitaine viendra compléter les autres subventions perçues, notamment celle de l'Anah, sur la base du plan de financement définitif.

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

- **Lutte contre l'habitat Indigne – Aide aux travaux** : Travaux éligibles à l'Anah : **+20 %**
Ne sont pas éligibles aux aides métropolitaines les copropriétés saines ou fragiles éligibles à un dispositif de type « Ma Prime Renov' Copropriétés » pour les seuls travaux d'amélioration énergétique.
- **Projet de Plan Pluriannuel de Travaux : 50% du coût du PPPT plafonné à 6 000 €**
Il s'agit de diagnostics techniques (prescrits DTG/PPPT), portant sur structure, fondations, réseaux, étanchéité. Les immeubles doivent être situés en dispositif accompagné (Pacte Territorial, POPAC, PIG, OPAH, Plan de Sauvegarde, ORCOD) et dont le projet est validé par l'ALEC ou la MEHC qui accompagnent la copropriété en présentant notamment un cahier des charges de réalisation du PPPT. Pour mémoire, Le projet de PPT doit comprendre les éléments suivants :
 - Un diagnostic technique global ou tous les éléments nécessaires pour juger de la qualité du bâti, éléments structurels, réseaux, qualité des éléments entrant dans l'évaluation énergétique du bâti ;
 - Liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
 - Estimation du niveau de performance énergétique et de performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre que les travaux permettent d'atteindre ;
 - Estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation
 - Proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années.

Le dossier à fournir pour percevoir l'aide métropolitaine intègrera également les intentions de la copropriété vis-à-vis de l'organisation de la copropriété (réduire les impayés, augmenter le fonds travaux, ...), ainsi que le classement des travaux par ordre de priorité, en fonction de l'urgence, l'échéancier de réalisation des travaux (court, moyen, long terme), une estimation des coûts associés à chaque catégorie de travaux, une prévision budgétaire avec une répartition des dépenses sur la durée du plan pluriannuel. Les actions mises en œuvre et votés par les copropriétaires (commission travaux, fonds travaux, travaux votés, études complémentaires, ...).

Les travaux prescrits dans le PPPT et leur échéancier et, éventuellement ceux prescrits par le DTG, devront être intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble.

Article 5 : Conditions de financement

Les aides sont versées après présentation des factures acquittées et des justificatifs : demande complétée et signée, Plan de financement, RIB, la copie des Diagnostics et Plan prévisionnel de Travaux et des intentions de la Copropriété (par exemple : réduire d'abord les impayés, alimenter d'abord un fonds travaux, lancer une première phase de travaux...).

III. PROCESSUS D'ATTRIBUTION DES AIDES

Seuls les travaux commencés après le dépôt de la demande de subvention à la délégation de l'Anah peuvent bénéficier d'une aide.

Une subvention n'est pas automatique, elle est attribuée en fonction de l'intérêt économique, social et environnemental des travaux projetés et des crédits disponibles, sur la base d'un programme d'actions qui fixe notamment les priorités d'intervention de l'Anah et de la Métropole au niveau local, et les modalités financières d'attribution des aides

1. **Dépôt du dossier** : le demandeur transmet le dossier de demande de subvention (Demande en ligne, Cerfa Anah ou dossier métropolitain) et le plan de financement via un opérateur agréé.
2. **Instruction** : les services vérifient l'éligibilité et présentent la demande en Commission d'Engagement.
3. **Notification** : un courrier signé par la Métropole informe l'attribution de la subvention et précise les conditions de son versement.
4. **Réalisation des travaux** : le demandeur peut engager les travaux à réception de la notification.
5. **Justification et paiement** : le versement de l'aide AMP intervient sur présentation des factures acquittées et/ou du justificatif de paiement de l'aide Anah correspondante, attestant du service fait.

IV. ENTRÉE EN VIGUEUR GÉNÉRALE

Le présent règlement s'applique à compter de son approbation par la Métropole Aix-Marseille-Provence et remplace les versions antérieures des aides sur fonds propres dans le cadre du Pacte Territorial France Rénov'.