

Convention

**OPAH-RU à volet copropriétés dégradées Belle de Mai,
Marseille 3^{ème}**

2024-2029

AVENANT n°1

ENTRE :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Nicolas ISNARD, Président de la Métropole,

L'État, représenté par Monsieur le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et des Bouches-du-Rhône,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par

Et la Ville de Marseille, représentée par Monsieur Benoit PAYAN, Maire de la Ville de Marseille.

Table des Matières

Article 1 – Ajout de la Fondation pour le Logement des Défavorisés comme partenaire et signataire de la convention.....	5
Article 2- Participation de la Fondation pour le Logement des Défavorisés	6
Article 3- Rappel de la possibilité de mobiliser un régime d’aides mixtes	7
Article 4 – Application de la prime sortie de vacance	7
Article 5- Précisions des conditions d’éligibilité de l’aide sur fonds propres Métropole sur le reste à charge des POM et POTM	8
Article 6 – Modification de l’annexe 2	9
Article 7 – Renvoi au règlement d’application des aides sur fonds propres apportées en complément de l’Anah dans les opérations contractualisées sur les communes de Marseille Provence.....	10
Article 8 – Rectification de l'article 3.3.1 concernant le calcul de l'aide fonds propres relative aux diagnostics techniques.....	10

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

La réalisation de trois études habitat en 2022 et 2023 sur les secteurs Noailles, Belle de Mai et Hoche-Versailles-Pelletan, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a permis de définir les objectifs et modalités d'intervention d'amélioration de l'habitat privé. Sur chacun de ces trois secteurs, une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain à volet Copropriétés Dégradées (OPAH-RU CD) pilotée par la Métropole AMP a été mise en place :

- Par délibération N° CHL-004-16781/24/CM du Conseil Métropolitain en date du 10 octobre 2024 permettant l'approbation des trois conventions partenariales d'objectifs et de financements, dans le cadre du PPA.
- En date du 19 décembre 2024, par les conventions d'OPAH-RU à volet CD signées par la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Anah, l'État et la Ville de Marseille.
- Par décision n° 24/1234/D de la Présidente de la Métropole en date du 22 novembre 2024 permettant l'approbation du mandat de suivi-animation des 3 conventions OPAH-RU à volet Copropriétés dégradées du grand Centre-Ville de Marseille à la SPLA-IN AMP
- En date du 16 janvier 2025, par la convention de mandat confiant à la SPLA-IN AMP le suivi animation des dispositifs OPAH-RU à volet Copropriétés Dégradés sur les secteurs de « Noailles », « Belle de Mai » et « Hoche-Versailles-Pelletan » signée par la Métropole AMP en tant que mandant et par la SPLA-IN AMP en tant que mandataire.

Bien que la pérennité des immeubles soit l'intention première des conventions, celle-ci s'inscrit dans une pluralité d'objectifs :

- Assurer la pérennité des immeubles anciens avec la mobilisation d'une aide simplifiée aux syndicats de copropriété pour un ensemble de travaux prioritaires (éléments structurels, étanchéité du bâti et réseaux) ;
- Lutter contre l'habitat indigne ;
- Favoriser l'habitabilité des logements en tenant compte des enjeux climatiques d'une ville méditerranéenne et valoriser le petit patrimoine marseillais ;
- Encourager le maintien des populations modestes dans le centre-ville ;
- Améliorer le cadre de vie et l'aménité urbaine d'un quartier au parcellaire dense

Afin de s'adapter au mieux aux situations concrètes de terrains observées au cours de cette première année opérationnelle, trois nouvelles dispositions sont intégrées aux conventions et répondent à la nécessité d'apporter des ajustements et des compléments pour répondre aux objectifs fixés :

- Assurer la pérennité des immeubles en maximisant la possibilité pour les copropriétés dégradées de voter les travaux sur les parties communes en AG, et favoriser le maintien des populations modestes dans le centre-ville de Marseille. Pour se faire la Fondation pour le Logement des Défavorisés (FLD) devient signataire des conventions OPAH-RU CD et propose une aide permettant aux copropriétaires occupants modestes et très modestes de participer aux travaux en parties communes, en réduisant significativement leur reste à charge.
- Maîtriser les objectifs qualitatifs fixés concernant notamment les copropriétés et les monopropriétés dégradées, l'intégration des aides mixtes permettra de répondre aux enjeux identifiés.

- Proposer un accompagnement spécifique et adapté aux propriétaires de logements vacants en coordination avec le dispositif Zéro Logement Vacant, par la mise en place d'une prime « sortie de vacance », enjeu fondamental dans la lutte contre l'habitat indigne.

Des ajustements nécessaires sont également apportés afin de préciser :

- Les conditions d'éligibilité de l'aide sur fonds propres Métropole sur le reste à charge des POM et POTM ;
- L'application dérogatoire du taux à 100 % proposé par l'Anah pour les copropriétés sous arrêtés.

Le présent avenant visera donc :

- Ajout de la Fondation pour le Logement des Défavorisés comme partenaire et signataire de la convention – **Article 1**
- Participation de la Fondation pour Logement des Défavorisés (FPL) – **Article 2**
- Intégration des aides mixtes – **Article 3**
- Application de la prime sortie de vacance - **Article 4**
- Précisions des conditions d'éligibilité de l'aide sur fonds propres Métropole sur le reste à charge des POM et POTM – **Article 5**
- Modification de l'annexe 2 – **Article 6**
- Renvoi au règlement d'application des aides sur fonds propres apportées en complément de l'Anah dans les opérations contractualisées sur les communes de Marseille Provence – **Article 7**
- Rectification de l'article 3.3.1 concernant le calcul de l'aide fonds propres relative aux diagnostics techniques – **Article 8**

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Ajout de la Fondation pour le Logement des Défavorisés comme partenaire et signataire de la convention

L'un des objectifs principaux de la convention OPAH-RU à volet CD de Belle de Mai étant la pérennité des immeubles, les aides aux syndicats des copropriétaires concernant les parties communes, proposées par l'Anah et complétées par les aides métropolitaines sur fonds propres, représentent la part la plus importante des demandes de subventions.

La Métropole AMP propose une aide sur fonds propres complémentaire qui s'adresse spécifiquement aux Propriétaires Occupants Modestes (POM) et Très Modestes (POTM) et permet la réduction de leur reste à charge (quote-part des travaux en parties communes) à 4000 € TTC maximum. Cette subvention permet à titre individuel de minimiser le reste à charge des copropriétaires les plus modestes et à titre collectif de permettre la réalisation des travaux en parties communes dans la copropriété concernée.

Afin de répondre aux mêmes objectifs et de renforcer cette logique, la Fondation pour le Logement des Défavorisés (FPL), à travers son programme SOS Taudis, étudiera les demandes de contributions financières, en secteur OPAH-RU de Belle de Mai, visant à réduire davantage voire financer intégralement le reste à charge des copropriétaires occupants sous le seuil de pauvreté. Des réunions partenariales ont permis à la Métropole et à la FPL de fixer leur participation.

Par ce présent avenant, la FPL devient signataire, en tant que partenaire, à la convention OPAH-RU à volet CD de Belle de Mai, ce qui implique, notamment, sa participation à l'ensemble des instances organisées.

La participation de la FPL aux instances de pilotage s'exerce à titre consultatif. Elle ne participe pas à la maîtrise d'ouvrage de l'opération ni aux décisions relatives aux aides publiques relevant des autres partenaires. La participation de la FPL au présent avenant s'inscrit dans le cadre de ses missions statutaires et de ses disponibilités budgétaires.

Elle peut y mettre fin sous réserve d'un préavis écrit de trois mois notifié aux autres signataires.

Sa participation prend automatiquement fin en cas d'épuisement des crédits qu'elle mobilise. Cette cessation n'ouvre droit à aucune indemnisation.

Article 2- Participation de la Fondation pour le Logement des Défavorisés

L'article 5 – « **Financements des partenaires de l'opération** » est complété par un dernier article (article 5.4) exposé comme suit :

« 5.4. Financement de la Fondation Pour le Logement des Défavorisés

La Fondation pour le Logement des Défavorisés (FPL) pourra, dans le cadre de son programme SOS Taudis, et après instruction des demandes ainsi que décision de ses instances compétentes, attribuer une contribution financière, en complément de la subvention métropolitaine sur fonds propres, afin de contribuer à la réduction du reste à charge des copropriétaires occupants sous le seuil de pauvreté, au titre des travaux en parties communes et/ou privatives.

Cette participation est subordonnée à l'obtention préalable par la copropriété de l'aide au syndicat de copropriétaires concernant les travaux en parties communes proposée par l'Anah.

Le montant de la contribution financière susceptible d'être attribuée par la FPL pourra atteindre un maximum de 4 000 € par copropriétaire, sous réserve de décision interne, afin de contribuer à la réduction du reste à charge des travaux en parties communes. La Fondation étudiera au cas par cas, les demandes de financements et les projets, étant entendu :

- Qu'un POM ou POTM peut être éligible à la subvention de la Métropole AMP sans être éligible à l'aide de la FPL ;
- Que la somme de 4 000 € représente le montant maximum, par copropriétaire, de la contribution financière susceptible d'être attribuée par la FPL dans le cadre de l'opération.

La contribution de la FPL constitue une aide facultative et complémentaire. Elle n'a pas pour objet de garantir un reste à charge nul pour le bénéficiaire. Son montant est apprécié au cas par cas par les instances compétentes de la Fondation.

La Fondation attachant une importance particulière à la sortie pérenne du mal-logement, si des travaux en parties privatives s'avéraient nécessaires, la Fondation pourra étudier en complément, une demande de contribution financière. Le montant de la contribution financière pourra varier en fonction des situations et selon la réglementation interne en vigueur de la FPL, susceptible d'évolution.

Les conditions d'éligibilité des copropriétaires considérés Modestes ou Très Modestes de la FPL se différencient de celles de la Métropole AMP. La FPL s'appuie sur le revenu par unité de consommation

des ménages (RUC) au regard du seuil de pauvreté, mais aussi sur un faisceau d'indicateurs, tels que la situation sociale, familiale et financière du ménage. Ainsi l'éligibilité d'un ménage à la subvention métropolitaine n'induit pas nécessairement l'obtention de la contribution financière de la FPL.

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités d'attribution et de calcul de la contribution financière de la FPL découlent de la réglementation interne de la FPL susceptible d'évolution.

La participation de la FPL est subordonnée à la disponibilité des crédits budgétaires et aux décisions prises par ses instances compétentes. Elle ne crée aucun droit acquis ni aucune obligation financière automatique au profit des bénéficiaires.

La FPL formalisera sa participation par la signature de conventions de projet avec la SPLA-IN. Dans le cas où plusieurs copropriétaires d'une même copropriété seraient bénéficiaires de l'aide de la FPL, une seule convention de projet pour la copropriété sera faite et précisera les copropriétaires bénéficiaires.

La contribution financière attribuée par la FPL pourra être versée à la SPLA-IN dans les conditions prévues par les conventions de financement par projet. La SPLA-IN assurera la traçabilité des fonds et transmettra à la FPL un reporting détaillé par dossier financé.

La SPLA-IN agit en qualité de tiers opérateur. Elle assure la bonne affectation des fonds conformément aux conventions de projet. En cas d'erreur d'imputation ou de versement indu, elle procède au reversement des sommes concernées à la FPL. »

Article 3- Rappel de la possibilité de mobiliser un régime d'aides mixtes

Afin de permettre une maîtrise plus fine de nos objectifs qualitatifs fixés concernant les copropriétés et les monopropriétés dégradées, il est opportun que l'équipe de suivi animation en coordination avec la Métropole AMP puisse solliciter la mise en place d'un régime d'aides mixtes lorsqu'une situation particulière identifiée l'exige.

Ainsi le deuxième paragraphe de l'**article 3.4.2.** « **Les aides aux travaux** » est complété par le paragraphe suivant :

« La Métropole AMP, en tant que délégataire des aides à la pierre, en s'appuyant sur l'analyse de l'opérateur de suivi-animation et de ses services, se réserve le droit, en fonction de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique, d'appliquer un régime d'aide mixte et/ou de minorer le taux de la subvention, pour des travaux sur les parties communes de copropriétés ou de monopropriétés non prioritaires.

L'application du régime d'aides mixtes et de la minoration du taux de la subvention incombe au service délégataire des aides à la Pierre et se fait au regard du RGA en vigueur, à l'article 15-H notamment. »

Article 4 – Application de la prime sortie de vacance

En avril 2025 le Pacte territorial entre en vigueur et à vocation à s'appliquer sur l'ensemble du territoire métropolitain, en remplacement des PIG et proposant des aides plus avantageuses. Le Pacte Territorial prévoit notamment une prime « sortie de vacance », sans équivalence ni dans le PIG, ni dans les OPAH-RU à volet CD du Centre-Ville de Marseille.

Étant entendu qu'en secteur OPAH-RU l'action et les aides sont, par essence, renforcées, l'intégration d'une prime sortie de vacance semble pertinente.

De plus, la mise en place d'un publipostage spécifique aux logements vacants situés en secteurs OPAH-RU est en cours d'élaboration, en collaboration avec le dispositif Zéro Logement Vacant. L'efficacité de cette campagne réside, notamment, dans la possibilité de mobiliser une aide s'adressant aux propriétaires de logements vacants.

Ainsi l'article 5.2.1. « Règles d'application » de l'article 5.2. « Financement de la Métropole AMP » est complété par un dernier point ainsi libellé :

- « une prime de sortie de vacance dont le montant est décliné selon le niveau de loyer pratiqué : pour le loc1 la prime est de 1 000€, pour le loc2 la prime est de 4 000€ et pour le Loc3 la prime est de 6 000€. »

L'article 5.2.2. « Montants prévisionnels » de l'article 5.2. « Financement de la Métropole AMP » est annulé et remplacé comme suit :

« Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Métropole AMP pour l'opération sont de 4 370 753 €, selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
AE prévisionnels	355 615,6 €	730 808,6 €	948 099,6 €	1 058 799,6 €	1 277 429,6 €	4 370 753 €
Dont aides aux travaux	239 242 €	614 435 €	831 726 €	942 426 €	1 161 056 €	3 788 885 €
Dont aides à l'ingénierie	116 373,6 €	116 373,6 €	116 373,6 €	116 373,6 €	116 373,6 €	581 868 €

Article 5- Précisions des conditions d'éligibilité de l'aide sur fonds propres Métropole sur le reste à charge des POM et POTM

Afin d'apporter des précisions quant aux conditions d'éligibilités de l'aide métropolitaine permettant la réduction du reste à charge des POM et POTM, l'article 3.4.3- « une aide renforcée pour les copropriétaires occupants modestes et très modestes » est annulé et remplacé par :

« Afin de rendre possible le vote des travaux en partie commune en assemblée générale (AG) par tous les copropriétaires, y compris les plus modestes, un financement complémentaire et cumulable avec le financement au SDC pour des travaux de même nature en parties communes est mis en place. Il visera les copropriétaires occupants modestes et très modestes, dans la limite de 4 000 € de reste à charge pour le ménage.

Les copropriétaires occupants sont éligibles lorsque leur revenu fiscal de référence est inférieur aux plafonds fixés par l'Anah pour les POM et POTM. Si un copropriétaire dépasse les plafonds fixés par l'Anah de 10 % maximum alors la Métropole pourra examiner sa situation globale au regard de l'enquête sociale réalisée par la SPLA-IN AMP. Dans le cas où les faisceaux d'indices (RUC, Reste à vivre, taux d'effort, isolement, présence d'enfants en bas âge, problème de santé...) révélés dans l'enquête sociale démontreraient que le copropriétaire n'est pas en mesure de supporter le reste à charge financier du projet de travaux la Métropole pourra lui accorder cette subvention.

Le versement de cette aide se fera sur le compte travaux du syndicat de copropriété. »

Article 6 – Modification de l'annexe 2

Pour les parties communes et à titre dérogatoire, le RGA prévoit la possibilité de mettre en place, si nécessaire un taux exceptionnel de 100 % pour les aides au syndicat de copropriété. Après analyse de la situation par la Métropole, la SPLA-IN AMP et le service délégataire des aides à la Pierre, il pourra être décidé pour une copropriété sous arrêté d'accorder ce taux dérogatoire. Il est essentiel de rappeler, au sein de la convention, le caractère dérogatoire de cette disposition.

Ainsi l'**annexe 2 « Tableau de synthèse des subventions aux travaux (hors prime) »** est actualisée par le présent avenant comme suit :

Annexe 2 – Tableau de synthèse des subventions aux travaux (hors primes)

Régime d'aides aux travaux (hors primes) - OPAH-RU 2024-2029

Syndicats de copropriétaires (SDC) - Parties communes			Sous arrêté	Pérennité Immeuble	Amélioration
	Anah	Taux HT	max 100%	50%	35%
		x	-	10%	10%
		Taux HT après application du x	-	60%	45%
		Plaf.	déplafonnement sans condition		
	MAMP	Taux	complément TTC	10% HT	10% HT
Total		100% TTC max. (à titre dérogatoire)	70% HT	55% HT	

Monopropriétaires bailleurs - Dossier à l'immeuble			Grande dégradation / Sécurité-salubrité	Moyenne dégradation (hors ORI)	Rénovation Énergétique / RSD (hors ORI)	Adaptation (hors ORI)
	Anah	Taux HT	45% (35%+10%)	35% (25%+10%)	35% (25%+10%)	45% (35%+10%)
		Plaf. max. (dans la limite de 80m²/logement conventionné)	2 000€/m² Sous conditions de conventionnement, durée allongée	937,5€/m² (750€/m² + 25%)		
	MAMP	Taux HT	15%	15%		
Total		60% HT	50% HT	35% HT	45% HT	

Propriétaires bailleurs (PB en copropriété) - Parties privatives			Grande dégradation	Moyenne dégradation	Rénovation Énergétique / RSD	Sécurité-salubrité / Adaptation
	Anah	Taux HT	45% (35%+10%)	35% (25%+10%)	35% (25%+10%)	45% (35%+10%)
		Plaf. max. dans la limite de 80m²/logement conventionné	1 250€/m² (1000€/m² + 25%)	937,5€/m² (750€/m² + 25%)		
	MAMP	Taux HT	15%	15%		
Total		60% HT	50% HT	35% HT	45% HT	

Propriétaires occupants modestes (POM) et très modestes (POTM) - Parties communes et privatives			Aide complémentaire quote-part parties communes en copro.	LHI / Dégradation	Rénovation Énergétique	Adaptation
	Anah	Taux HT		60%+10% (M) ou 80%+10% (TM)	60%+10% (M) ou 80%+10% (TM)	50% (M) ou 70% (TM)
		Plaf. max. / logement		70 000€	55 000€	22 000€
	MAMP	Taux HT	Aides complémentaires dans la limite d'un reste-à-charge de 4000€	20%	10%	10%
Total		RAC max 4000€ / POM ou POTM	90% ou 100% HT	80% ou 100% HT	60% ou 80% HT	

Locataires - Parties privatives			Adaptation
	Anah	Taux HT	50% (M) ou 70% (TM)
		Plaf. max. / logement	22 000€
	MAMP	Taux HT	10%
Total		60% ou 80% HT	

Article 7 – Renvoi au règlement d'application des aides sur fonds propres apportées en complément de l'Anah dans les opérations contractualisées sur les communes de Marseille Provence.

Afin de pouvoir viser, si nécessaire, le règlement d'application des aides sur fonds propres, est ajoutée aux visas, en début de convention, la mention suivante :

« vu le règlement d'application des aides sur fonds propres apportées en complément de l'Anah dans les opérations contractualisées sur les communes de Marseille Provence, approuvé par la délibération n° CHL-003-16499/24/BM du Bureau de Métropole le 10 octobre 2024. »

Article 8 – Rectification de l'article 3.3.1 concernant le calcul de l'aide fonds propres relative aux diagnostics techniques.

L'article 3.3.1. « Généraliser la réalisation de diagnostics techniques à l'immeuble » de l'article 3.3. « Volet immobilier » est annulé et remplacé comme suit :

« Descriptif du dispositif :

La réalisation de programmes de travaux complets et adaptés aux désordres techniques à l'immeuble en copropriété et en pleine propriété, est la condition d'un traitement pérenne de l'habitat et d'une gestion responsable de l'investissement public. Avant toute réalisation des travaux, une bonne connaissance des situations techniques des immeubles permet d'éclairer la décision de travaux des syndicats de copropriétaires (SDC) et des mono-propriétaires, mais aussi la décision publique de les subventionner.

Ainsi, dans le cadre de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, les diagnostics techniques des immeubles (portant a minima sur les éléments structurels, les réseaux, l'étanchéité de l'immeuble, le niveau de performance énergétique) contribuant à l'élaboration des plans prévisionnels de travaux (PPT)⁹ pourront être subventionnés à hauteur de 50%, dans la limite d'un plafond *de dépenses* de 6 000€/immeuble, par la Métropole AMP sans obligation de réaliser des travaux.

Il s'agit d'immeubles, en copropriété et en pleine propriété, ne faisant pas l'objet d'un arrêté de police de l'habitat devant déboucher sur un programme de travaux, et présentant un faisceau d'indices de dégradation, repérés à travers les études pré-opérationnelles ou le travail de terrain de la SPLA-IN AMP, suffisant pour rendre la réalisation de diagnostics nécessaire à la prise de décision concernant le programme de travaux essentiels à la pérennité des immeubles. L'éligibilité au financement du diagnostic technique sera également appréciée au regard de l'intérêt technique, social et économique de la situation. La grille d'analyse technique, jointe en **annexe 3**, permettra d'apprécier et d'objectiver l'accord de financement du diagnostic technique.

La maîtrise d'ouvrage de ces diagnostics techniques incombera aux maîtres d'ouvrages. Dans ce cadre, la SPLA-IN AMP apportera plusieurs appuis possibles avec notamment :

- La proposition d'un guide d'aide à la consultation des équipes en charge de l'élaboration du PPT avec des missions socle de base : diagnostic technique portant a minima sur les éléments structurels de l'immeuble, l'état des réseaux et l'étanchéité de l'immeuble, le niveau de

performance énergétique, l'établissement du rapport et des préconisations d'un programme de travaux portant sur 10 ans (faisant suite à des échanges avec le syndic et la SPLA-IN AMP) et la présentation du rapport en AG pour vote du SDC.

- La proposition d'un guide d'aide à la consultation d'un maître d'œuvre intégrant des expertises techniques.

Objectifs :

Le dispositif prévoit le financement au maximum (Anah ou Métropole AMP) d'une soixantaine de dossiers d'études et de diagnostics techniques à l'immeuble. »

En 4 exemplaires à Marseille, le,

Pour la Métropole Aix-Marseille Provence

Pour l'État

Pour L'Anah

Pour la Ville de Marseille

,

Convention

**OPAH-RU à volet copropriétés dégradées Hoche-Versailles-
Pelletan, Marseille 1er**

2024-2029

AVENANT n°1

ENTRE :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Nicolas ISNARD, Président de la Métropole,

L'État, représenté par Monsieur le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et des Bouches-du-Rhône,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par

Et la Ville de Marseille, représentée par Monsieur Benoit PAYAN, Maire de la Ville de Marseille.

Table des Matières

Article 1 – Ajout de la Fondation pour le Logement des Défavorisés comme partenaire et signataire de la convention.....	5
Article 2- Participation de la Fondation pour le Logement des Défavorisés	6
Article 3- Rappel de la possibilité de mobiliser un régime d’aides mixtes	7
Article 4 – Application de la prime sortie de vacance	7
Article 5- Précisions des conditions d’éligibilité de l’aide sur fonds propres Métropole sur le reste à charge des POM et POTM	8
Article 6 – Modification de l’annexe 2	9
Article 7 – Renvoi au règlement d’application des aides sur fonds propres apportées en complément de l’Anah dans les opérations contractualisées sur les communes de Marseille Provence.....	10
Article 8 – Rectification de l'article 3.3.1 concernant le calcul de l'aide fonds propres relative aux diagnostics techniques.....	10

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

La réalisation de trois études habitat en 2022 et 2023 sur les secteurs Noailles, Belle de Mai et Hoche-Versailles-Pelletan, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a permis de définir les objectifs et modalités d'intervention d'amélioration de l'habitat privé. Sur chacun de ces trois secteurs, une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain à volet Copropriétés Dégradées (OPAH-RU CD) pilotée par la Métropole AMP a été mise en place :

- Par délibération N° CHL-004-16781/24/CM du Conseil Métropolitain en date du 10 octobre 2024 permettant l'approbation des trois conventions partenariales d'objectifs et de financements, dans le cadre du PPA.
- En date du 19 décembre 2024, par les conventions d'OPAH-RU à volet CD signées par la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Anah, l'État et la Ville de Marseille.
- Par décision n° 24/1234/D de la Présidente de la Métropole en date du 22 novembre 2024 permettant l'approbation du mandat de suivi-animation des 3 conventions OPAH-RU à volet Copropriétés dégradées du grand Centre-Ville de Marseille à la SPLA-IN AMP
- En date du 16 janvier 2025, par la convention de mandat confiant à la SPLA-IN AMP le suivi animation des dispositifs OPAH-RU à volet Copropriétés Dégradés sur les secteurs de « Noailles », « Belle de Mai » et « Hoche-Versailles-Pelletan » signée par la Métropole AMP en tant que mandant et par la SPLA-IN AMP en tant que mandataire.

Bien que la pérennité des immeubles soit l'intention première des conventions, celle-ci s'inscrit dans une pluralité d'objectifs :

- Assurer la pérennité des immeubles anciens avec la mobilisation d'une aide simplifiée aux syndicats de copropriété pour un ensemble de travaux prioritaires (éléments structurels, étanchéité du bâti et réseaux) ;
- Lutter contre l'habitat indigne ;
- Favoriser l'habitabilité des logements en tenant compte des enjeux climatiques d'une ville méditerranéenne et valoriser le petit patrimoine marseillais ;
- Encourager le maintien des populations modestes dans le centre-ville ;
- Améliorer le cadre de vie et l'aménité urbaine d'un quartier au parcellaire dense

Afin de s'adapter au mieux aux situations concrètes de terrains observées au cours de cette première année opérationnelle, trois nouvelles dispositions sont intégrées aux conventions et répondent à la nécessité d'apporter des ajustements et des compléments pour répondre aux objectifs fixés :

- Assurer la pérennité des immeubles en maximisant la possibilité pour les copropriétés dégradées de voter les travaux sur les parties communes en AG, et favoriser le maintien des populations modestes dans le centre-ville de Marseille. Pour se faire la Fondation pour le Logement des Défavorisés (FLD) devient signataire des conventions OPAH-RU CD et propose une aide permettant aux copropriétaires occupants modestes et très modestes de participer aux travaux en parties communes, en réduisant significativement leur reste à charge.
- Maîtriser les objectifs qualitatifs fixés concernant notamment les copropriétés et les monopropriétés dégradées, l'intégration des aides mixtes permettra de répondre aux enjeux identifiés.

- Proposer un accompagnement spécifique et adapté aux propriétaires de logements vacants en coordination avec le dispositif Zéro Logement Vacant, par la mise en place d'une prime « sortie de vacance », enjeu fondamental dans la lutte contre l'habitat indigne.

Des ajustements nécessaires sont également apportés afin de préciser :

- Les conditions d'éligibilité de l'aide sur fonds propres Métropole sur le reste à charge des POM et POTM ;
- L'application dérogatoire du taux à 100 % proposé par l'Anah pour les copropriétés sous arrêtés.

Le présent avenant visera donc :

- Ajout de la Fondation pour le Logement des Défavorisés comme partenaire et signataire de la convention – **Article 1**
- Participation de la Fondation pour Logement des Défavorisés (FPL) – **Article 2**
- Intégration des aides mixtes – **Article 3**
- Application de la prime sortie de vacance - **Article 4**
- Précisions des conditions d'éligibilité de l'aide sur fonds propres Métropole sur le reste à charge des POM et POTM – **Article 5**
- Modification de l'annexe 2 – **Article 6**
- Renvoi au règlement d'application des aides sur fonds propres apportées en complément de l'Anah dans les opérations contractualisées sur les communes de Marseille Provence – **Article 7**
- Rectification de l'article 3.3.1 concernant le calcul de l'aide fonds propres relative aux diagnostics techniques – **Article 8**

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 – Ajout de la Fondation pour le Logement des Défavorisés comme partenaire et signataire de la convention

L'un des objectifs principaux de la convention OPAH-RU à volet CD de Hoche-Versailles-Pelletan étant la pérennité des immeubles, les aides aux syndicats des copropriétaires concernant les parties communes, proposées par l'Anah et complétées par les aides métropolitaines sur fonds propres, représentent la part la plus importante des demandes de subventions.

La Métropole AMP propose une aide sur fonds propres complémentaire qui s'adresse spécifiquement aux Propriétaires Occupants Modestes (POM) et Très Modestes (POTM) et permet la réduction de leur reste à charge (quote-part des travaux en parties communes) à 4000 € TTC maximum. Cette subvention permet à titre individuel de minimiser le reste à charge des copropriétaires les plus modestes et à titre collectif de permettre la réalisation des travaux en parties communes dans la copropriété concernée.

Afin de répondre aux mêmes objectifs et de renforcer cette logique, la Fondation pour le Logement des Défavorisés (FPL), à travers son programme SOS Taudis, étudiera les demandes de contributions financières, en secteur OPAH-RU de Hoche-Versailles-Pelletan, visant à réduire davantage voire financer intégralement le reste à charge des copropriétaires occupants sous le seuil de pauvreté. Des réunions partenariales ont permis à la Métropole et à la FPL de fixer leur participation.

Par ce présent avenant, la FPL devient signataire, en tant que partenaire, à la convention OPAH-RU à volet CD de Hoche-Versailles-Pelletan, ce qui implique, notamment, sa participation à l'ensemble des instances organisées.

La participation de la FPL aux instances de pilotage s'exerce à titre consultatif. Elle ne participe pas à la maîtrise d'ouvrage de l'opération ni aux décisions relatives aux aides publiques relevant des autres partenaires. La participation de la FPL au présent avenant s'inscrit dans le cadre de ses missions statutaires et de ses disponibilités budgétaires.

Elle peut y mettre fin sous réserve d'un préavis écrit de trois mois notifié aux autres signataires.

Sa participation prend automatiquement fin en cas d'épuisement des crédits qu'elle mobilise. Cette cessation n'ouvre droit à aucune indemnisation.

Article 2- Participation de la Fondation pour le Logement des Défavorisés

L'article 5 – « **Financements des partenaires de l'opération** » est complété par un dernier article (article 5.4) exposé comme suit :

« 5.4. Financement de la Fondation Pour le Logement des Défavorisés

La Fondation pour le Logement des Défavorisés (FPL) pourra, dans le cadre de son programme SOS Taudis, et après instruction des demandes ainsi que décision de ses instances compétentes, attribuer une contribution financière, en complément de la subvention métropolitaine sur fonds propres, afin de contribuer à la réduction du reste à charge des copropriétaires occupants sous le seuil de pauvreté, au titre des travaux en parties communes et/ou privatives.

Cette participation est subordonnée à l'obtention préalable par la copropriété de l'aide au syndicat de copropriétaires concernant les travaux en parties communes proposée par l'Anah.

Le montant de la contribution financière susceptible d'être attribuée par la FPL pourra atteindre un maximum de 4 000 € par copropriétaire, sous réserve de décision interne, afin de contribuer à la réduction du reste à charge des travaux en parties communes. La Fondation étudiera au cas par cas, les demandes de financements et les projets, étant entendu :

- Qu'un POM ou POTM peut être éligible à la subvention de la Métropole AMP sans être éligible à l'aide de la FPL ;
- Que la somme de 4 000 € représente le montant maximum, par copropriétaire, de la contribution financière susceptible d'être attribuée par la FPL dans le cadre de l'opération.

La contribution de la FPL constitue une aide facultative et complémentaire. Elle n'a pas pour objet de garantir un reste à charge nul pour le bénéficiaire. Son montant est apprécié au cas par cas par les instances compétentes de la Fondation.

La Fondation attachant une importance particulière à la sortie pérenne du mal-logement, si des travaux en parties privatives s'avéraient nécessaires, la Fondation pourra étudier en complément, une demande de contribution financière. Le montant de la contribution financière pourra varier en fonction des situations et selon la réglementation interne en vigueur de la FPL, susceptible d'évolution.

Les conditions d'éligibilité des copropriétaires considérés Modestes ou Très Modestes de la FPL se différencient de celles de la Métropole AMP. La FPL s'appuie sur le revenu par unité de consommation

des ménages (RUC) au regard du seuil de pauvreté, mais aussi sur un faisceau d'indicateurs, tels que la situation sociale, familiale et financière du ménage. Ainsi l'éligibilité d'un ménage à la subvention métropolitaine n'induit pas nécessairement l'obtention de la contribution financière de la FPL.

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités d'attribution et de calcul de la contribution financière de la FPL découlent de la réglementation interne de la FPL susceptible d'évolution.

La participation de la FPL est subordonnée à la disponibilité des crédits budgétaires et aux décisions prises par ses instances compétentes. Elle ne crée aucun droit acquis ni aucune obligation financière automatique au profit des bénéficiaires.

La FPL formalisera sa participation par la signature de conventions de projet avec la SPLA-IN. Dans le cas où plusieurs copropriétaires d'une même copropriété seraient bénéficiaires de l'aide de la FPL, une seule convention de projet pour la copropriété sera faite et précisera les copropriétaires bénéficiaires.

La contribution financière attribuée par la FPL pourra être versée à la SPLA-IN dans les conditions prévues par les conventions de financement par projet. La SPLA-IN assurera la traçabilité des fonds et transmettra à la FPL un reporting détaillé par dossier financé.

La SPLA-IN agit en qualité de tiers opérateur. Elle assure la bonne affectation des fonds conformément aux conventions de projet. En cas d'erreur d'imputation ou de versement indu, elle procède au reversement des sommes concernées à la FPL. »

Article 3- Rappel de la possibilité de mobiliser un régime d'aides mixtes

Afin de permettre une maîtrise plus fine de nos objectifs qualitatifs fixés concernant les copropriétés et les monopropriétés dégradées, il est opportun que l'équipe de suivi animation en coordination avec la Métropole AMP puisse solliciter la mise en place d'un régime d'aides mixtes lorsqu'une situation particulière identifiée l'exige.

Ainsi le deuxième paragraphe de l'**article 3.4.2.** « **Les aides aux travaux** » est complété par le paragraphe suivant :

« La Métropole AMP, en tant que délégataire des aides à la pierre, en s'appuyant sur l'analyse de l'opérateur de suivi-animation et de ses services, se réserve le droit, en fonction de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique, d'appliquer un régime d'aide mixte et/ou de minorer le taux de la subvention, pour des travaux sur les parties communes de copropriétés ou de monopropriétés non prioritaires.

L'application du régime d'aides mixtes et de la minoration du taux de la subvention incombe au service délégataire des aides à la Pierre et se fait au regard du RGA en vigueur, à l'article 15-H notamment. »

Article 4 – Application de la prime sortie de vacance

En avril 2025 le Pacte territorial entre en vigueur et à vocation à s'appliquer sur l'ensemble du territoire métropolitain, en remplacement des PIG et proposant des aides plus avantageuses. Le Pacte Territorial prévoit notamment une prime « sortie de vacance », sans équivalence ni dans le PIG, ni dans les OPAH-RU à volet CD du Centre-Ville de Marseille.

Étant entendu qu'en secteur OPAH-RU l'action et les aides sont, par essence, renforcées, l'intégration d'une prime sortie de vacance semble pertinente.

De plus, la mise en place d'un publipostage spécifique aux logements vacants situés en secteurs OPAH-RU est en cours d'élaboration, en collaboration avec le dispositif Zéro Logement Vacant. L'efficacité de cette campagne réside, notamment, dans la possibilité de mobiliser une aide s'adressant aux propriétaires de logements vacants. Cette aide est sans incidence financière, la ligne budgétaire concernant la prime sortie de vacance étant prévue dans le budget initial de la Métropole AMP.

Ainsi l'article 5.2.1. « Règles d'application » de l'article 5.2. « Financement de la Métropole AMP » est complété par un dernier point ainsi libellé :

- « une prime de sortie de vacance dont le montant est décliné selon le niveau de loyer pratiqué : pour le loc1 la prime est de 1 000€, pour le loc2 la prime est de 4 000€ et pour le Loc3 la prime est de 6 000€. »

L'article 5.2.2. « Montants prévisionnels » de l'article 5.2. « Financement de la Métropole AMP » est annulé et remplacé comme suit :

« Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Métropole AMP pour l'opération sont de 4 680 658 €, selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
AE prévisionnels	402 418 €	733 658 €	1 001 424 €	1 146 442 €	1 396 716 €	4 680 658 €
Dont aides aux travaux	278 231 €	609 471 €	877 237 €	1 022 255 €	1 272 529 €	4 059 723 €
Dont aides à l'ingénierie	124 187 €	124 187 €	124 187 €	124 187 €	124 187 €	620 935 €

Article 5- Précisions des conditions d'éligibilité de l'aide sur fonds propres Métropole sur le reste à charge des POM et POTM

Afin d'apporter des précisions quant aux conditions d'éligibilités de l'aide métropolitaine permettant la réduction du reste à charge des POM et POTM, l'article 3.4.3- « une aide renforcée pour les copropriétaires occupants modestes et très modestes » est annulé et remplacé par :

« Afin de rendre possible le vote des travaux en partie commune en assemblée générale (AG) par tous les copropriétaires, y compris les plus modestes, un financement complémentaire et cumulable avec le financement au SDC pour des travaux de même nature en parties communes est mis en place. Il visera les copropriétaires occupants modestes et très modestes, dans la limite de 4 000 € de reste à charge pour le ménage.

Les copropriétaires occupants sont éligibles lorsque leur revenu fiscal de référence est inférieur aux plafonds fixés par l'Anah pour les POM et POTM. Si un copropriétaire dépasse les plafonds fixés par l'Anah de 10 % maximum alors la Métropole pourra examiner sa situation globale au regard de l'enquête sociale réalisée par la SPLA-IN AMP. Dans le cas où les faisceaux d'indices (RUC, Reste à vivre, taux d'effort, isolement, présence d'enfants en bas âge, problème de santé...) révélés dans l'enquête

sociale démontreraient que le copropriétaire n'est pas en mesure de supporter le reste à charge financier du projet de travaux la Métropole pourra lui accorder cette subvention.

Le versement de cette aide se fera sur le compte travaux du syndicat de copropriété. »

Article 6 – Modification de l'annexe 2

Pour les parties communes et à titre dérogatoire, le RGA prévoit la possibilité de mettre en place, si nécessaire un taux exceptionnel de 100 % pour les aides au syndicat de copropriété. Après analyse de la situation par la Métropole, la SPLA-IN AMP et le service délégataire des aides à la Pierre, il pourra être décidé pour une copropriété sous arrêté d'accorder ce taux dérogatoire. Il est essentiel de rappeler, au sein de la convention, le caractère dérogatoire de cette disposition.

Ainsi l'annexe 2 « Tableau de synthèse des subventions aux travaux (hors prime) » est actualisée par le présent avenant comme suit :

Annexe 2 – Tableau de synthèse des subventions aux travaux (hors primes)

Régime d'aides aux travaux (hors primes) - OPAH-RU 2024-2029

Syndicats de copropriétaires (SDC) - Parties communes			Sous arrêté	Pérennité immeuble	Amélioration	
	Anah	Taux HT	max 100%	50%	35%	
		x	-	10%	10%	
		Taux HT après application du x	-	60%	45%	
		Plaf.	déplafonnement sans condition			
	MAMP	Taux	complément TTC	10% HT	10% HT	
Total		100% TTC max. (à titre dérogatoire)	70% HT	55% HT		

Monopropriétaires bailleurs - Dossier à l'immeuble			Grande dégradation / Sécurité-salubrité	Moyenne dégradation (hors ORI)	Rénovation Énergétique / RSD (hors ORI)	Adaptation (hors ORI)
	Anah	Taux HT	45% (35%+10%)	35% (25%+10%)	35% (25%+10%)	45% (35%+10%)
		Plaf. max. (dans la limite de 80m²/logement conventionné)	2 000€/m² Sous conditions de conventionnement, durée allongée	937,5€/m² (750€/m² + 25%)		
	MAMP	Taux HT	15%	15%		
Total		60% HT	50% HT	35% HT	45% HT	

Propriétaires bailleurs (PB en copropriété) - Parties privatives			Grande dégradation	Moyenne dégradation	Rénovation Énergétique / RSD	Sécurité-salubrité / Adaptation
	Anah	Taux HT	45% (35%+10%)	35% (25%+10%)	35% (25%+10%)	45% (35%+10%)
		Plaf. max. dans la limite de 80m²/logement conventionné	1 250€/m² (1000€/m² + 25%)	937,5€/m² (750€/m² + 25%)		
	MAMP	Taux HT	15%	15%		
Total		60% HT	50% HT	35% HT	45% HT	

Propriétaires occupants modestes (POM) et très modestes (POTM) - Parties communes et privatives			Aide complémentaire quote-part parties communes en copro.	LHI / Dégradation	Rénovation Énergétique	Adaptation
	Anah	Taux HT		60%+10% (M) ou 80%+10% (TM)	60%+10% (M) ou 80%+10% (TM)	50% (M) ou 70% (TM)
		Plaf. max. / logement		70 000€	55 000€	22 000€
	MAMP	Taux HT	Aides complémentaires dans la limite d'un reste-à-charge de 4000€	20%	10%	10%
	Total		RAC max 4000€ / POM ou POTM	90% ou 100% HT	80% ou 100% HT	60% ou 80% HT

Locataires - Parties privatives			Adaptation
	Anah	Taux HT	50% (M) ou 70% (TM)
		Plaf. max. / logement	22 000€
	MAMP	Taux HT	10%
Total		60% ou 80% HT	

Article 7 – Renvoi au règlement d'application des aides sur fonds propres apportées en complément de l'Anah dans les opérations contractualisées sur les communes de Marseille Provence.

Afin de pouvoir viser, si nécessaire, le règlement d'application des aides sur fonds propres, est ajoutée aux visas, en début de convention, la mention suivante :

« vu le règlement d'application des aides sur fonds propres apportées en complément de l'Anah dans les opérations contractualisées sur les communes de Marseille Provence, approuvé par la délibération n° CHL-003-16499/24/BM du Bureau de Métropole le 10 octobre 2024. »

Article 8 – Rectification de l'article 3.3.1 concernant le calcul de l'aide fonds propres relative aux diagnostics techniques.

L'article 3.3.1. « Généraliser la réalisation de diagnostics techniques à l'immeuble » de l'article 3.3. « Volet immobilier » est annulé et remplacé comme suit :

« Descriptif du dispositif :

La réalisation de programmes de travaux complets et adaptés aux désordres techniques à l'immeuble en copropriété et en pleine propriété, est la condition d'un traitement pérenne de l'habitat et d'une gestion responsable de l'investissement public. Avant toute réalisation des travaux, une bonne connaissance des situations techniques des immeubles permet d'éclairer la décision de travaux des syndicats de copropriétaires (SDC) et des mono-propriétaires, mais aussi la décision publique de les subventionner.

Ainsi, dans le cadre de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, les diagnostics techniques des immeubles (portant a minima sur les éléments structurels, les réseaux, l'étanchéité de l'immeuble, le niveau de performance énergétique) contribuant à l'élaboration des plans prévisionnels de travaux (PPT)⁹ pourront être subventionnés à hauteur de 50%, dans la limite d'un plafond *de dépenses* de 6 000€/immeuble, par la Métropole AMP sans obligation de réaliser des travaux.

Il s'agit d'immeubles, en copropriété et en pleine propriété, ne faisant pas l'objet d'un arrêté de police de l'habitat devant déboucher sur un programme de travaux, et présentant un faisceau d'indices de dégradation, repérés à travers les études pré-opérationnelles ou le travail de terrain de la SPLA-IN AMP, suffisant pour rendre la réalisation de diagnostics nécessaire à la prise de décision concernant le programme de travaux essentiels à la pérennité des immeubles. L'éligibilité au financement du diagnostic technique sera également appréciée au regard de l'intérêt technique, social et économique de la situation. La grille d'analyse technique, jointe en **annexe 3**, permettra d'apprécier et d'objectiver l'accord de financement du diagnostic technique.

La maîtrise d'ouvrage de ces diagnostics techniques incombera aux maîtres d'ouvrages. Dans ce cadre, la SPLA-IN AMP apportera plusieurs appuis possibles avec notamment :

- La proposition d'un guide d'aide à la consultation des équipes en charge de l'élaboration du PPT avec des missions socle de base : diagnostic technique portant a minima sur les éléments structurels de l'immeuble, l'état des réseaux et l'étanchéité de l'immeuble, le niveau de

performance énergétique, l'établissement du rapport et des préconisations d'un programme de travaux portant sur 10 ans (faisant suite à des échanges avec le syndic et la SPLA-IN AMP) et la présentation du rapport en AG pour vote du SDC.

- La proposition d'un guide d'aide à la consultation d'un maître d'œuvre intégrant des expertises techniques.

Objectifs :

Le dispositif prévoit le financement au maximum (Anah ou Métropole AMP) d'une soixantaine de dossiers d'études et de diagnostics techniques à l'immeuble. »

En quatre exemplaires à Marseille, le,

Pour la Métropole Aix-Marseille Provence

Pour l'État

Pour L'Anah

Pour la Ville de Marseille

Convention

OPAH-RU à volet copropriétés dégradées Noailles, Marseille 1er

2024-2029

AVENANT n°1

ENTRE :

La Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représentée par Monsieur Nicolas ISNARD, Président de la Métropole,

L'État, représenté par Monsieur le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et des Bouches-du-Rhône,

L'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par

Et la Ville de Marseille, représentée par Monsieur Benoit PAYAN, Maire de la Ville de Marseille.

Table des Matières

Article 1 – Ajout de la Fondation pour le Logement des Défavorisés comme partenaire et signataire de la convention.....	5
Article 2- Participation de la Fondation pour le Logement des Défavorisés	6
Article 3- Rappel de la possibilité de mobiliser un régime d’aides mixtes	7
Article 4 – Application de la prime sortie de vacance	7
Article 5- Précisions des conditions d’éligibilité de l’aide sur fonds propres Métropole sur le reste à charge des POM et POTM	8
Article 6 – Modification de l’annexe 2	9
Article 7 – Renvoi au règlement d’application des aides sur fonds propres apportées en complément de l’Anah dans les opérations contractualisées sur les communes de Marseille Provence.....	10
Article 8 – Rectification de l'article 3.3.1 concernant le calcul de l'aide fonds propres relative aux diagnostics techniques.....	11

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

La réalisation de trois études habitat en 2022 et 2023 sur les secteurs Noailles, Belle de Mai et Hoche-Versailles-Pelletan, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole Aix-Marseille-Provence, a permis de définir les objectifs et modalités d'intervention d'amélioration de l'habitat privé. Sur chacun de ces trois secteurs, une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain à volet Copropriétés Dégradées (OPAH-RU CD) pilotée par la Métropole AMP a été mise en place :

- Par délibération N° CHL-004-16781/24/CM du Conseil Métropolitain en date du 10 octobre 2024 permettant l'approbation des trois conventions partenariales d'objectifs et de financements, dans le cadre du PPA.
- En date du 19 décembre 2024, par les conventions d'OPAH-RU à volet CD signées par la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Anah, l'État et la Ville de Marseille.
- Par décision n° 24/1234/D de la Présidente de la Métropole en date du 22 novembre 2024 permettant l'approbation du mandat de suivi-animation des 3 conventions OPAH-RU à volet Copropriétés dégradées du grand Centre-Ville de Marseille à la SPLA-IN AMP
- En date du 16 janvier 2025, par la convention de mandat confiant à la SPLA-IN AMP le suivi animation des dispositifs OPAH-RU à volet Copropriétés Dégradés sur les secteurs de « Noailles », « Belle de Mai » et « Hoche-Versailles-Pelletan » signée par la Métropole AMP en tant que mandant et par la SPLA-IN AMP en tant que mandataire.

Bien que la pérennité des immeubles soit l'intention première des conventions, celle-ci s'inscrit dans une pluralité d'objectifs :

- Assurer la pérennité des immeubles anciens avec la mobilisation d'une aide simplifiée aux syndicats de copropriété pour un ensemble de travaux prioritaires (éléments structurels, étanchéité du bâti et réseaux) ;
- Lutter contre l'habitat indigne ;
- Favoriser l'habitabilité des logements en tenant compte des enjeux climatiques d'une ville méditerranéenne et valoriser le petit patrimoine marseillais ;
- Encourager le maintien des populations modestes dans le centre-ville ;
- Améliorer le cadre de vie et l'aménité urbaine d'un quartier au parcellaire dense

Afin de s'adapter au mieux aux situations concrètes de terrains observées au cours de cette première année opérationnelle, trois nouvelles dispositions sont intégrées aux conventions et répondent à la nécessité d'apporter des ajustements et des compléments pour répondre aux objectifs fixés :

- Assurer la pérennité des immeubles en maximisant la possibilité pour les copropriétés dégradées de voter les travaux sur les parties communes en AG, et favoriser le maintien des populations modestes dans le centre-ville de Marseille. Pour se faire la Fondation pour le Logement des Défavorisés (FLD) devient signataire des conventions OPAH-RU CD et propose une aide permettant aux copropriétaires occupants modestes et très modestes de participer aux travaux en parties communes, en réduisant significativement leur reste à charge.
- Maîtriser les objectifs qualitatifs fixés concernant notamment les copropriétés et les monopropriétés dégradées, l'intégration des aides mixtes permettra de répondre aux enjeux identifiés.

- Proposer un accompagnement spécifique et adapté aux propriétaires de logements vacants en coordination avec le dispositif Zéro Logement Vacant, par la mise en place d'une prime « sortie de vacance », enjeu fondamental dans la lutte contre l'habitat indigne.

Des ajustements nécessaires sont également apportés afin de préciser :

- Les conditions d'éligibilité de l'aide sur fonds propres Métropole sur le reste à charge des POM et POTM ;
- L'application dérogatoire du taux à 100 % proposé par l'Anah pour les copropriétés sous arrêtés.

Le présent avenant visera donc :

- Ajout de la Fondation pour le Logement des Défavorisés comme partenaire et signataire de la convention – **Article 1**
- Participation de la Fondation pour Logement des Défavorisés (FPL) – **Article 2**
- Intégration des aides mixtes – **Article 3**
- Application de la prime sortie de vacance - **Article 4**
- Précisions des conditions d'éligibilité de l'aide sur fonds propres Métropole sur le reste à charge des POM et POTM – **Article 5**
- Modification de l'annexe 2 – **Article 6**
- Renvoi au règlement d'application des aides sur fonds propres apportées en complément de l'Anah dans les opérations contractualisées sur les communes de Marseille Provence – **Article 7**
- Rectification de l'article 3.3.1 concernant le calcul de l'aide fonds propres relative aux diagnostics techniques – **Article 8**

Article 8 – Rectification de l'article 3.3.1 concernant le calcul de l'aide fonds propres relative aux diagnostics techniques.

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIVIT :

Article 1 – Ajout de la Fondation pour le Logement des Défavorisés comme partenaire et signataire de la convention

L'un des objectifs principaux de la convention OPAH-RU à volet CD de Noailles étant la pérennité des immeubles, les aides aux syndicats des copropriétaires concernant les parties communes, proposées par l'Anah et complétées par les aides métropolitaines sur fonds propres, représentent la part la plus importante des demandes de subventions.

La Métropole AMP propose une aide sur fonds propres complémentaire qui s'adresse spécifiquement aux Propriétaires Occupants Modestes (POM) et Très Modestes (POTM) et permet la réduction de leur reste à charge (quote-part des travaux en parties communes) à 4000 € TTC maximum. Cette subvention permet à titre individuel de minimiser le reste à charge des copropriétaires les plus modestes et à titre collectif de permettre la réalisation des travaux en parties communes dans la copropriété concernée.

Afin de répondre aux mêmes objectifs et de renforcer cette logique, la Fondation pour le Logement des Défavorisés (FPL), à travers son programme SOS Taudis, étudiera les demandes de contributions financières, en secteur OPAH-RU de Noailles, visant à réduire davantage voire financer intégralement le reste à charge des copropriétaires occupants sous le seuil de pauvreté. Des réunions partenariales ont permis à la Métropole et à la FPL de fixer leur participation.

Par ce présent avenant, la FPL devient signataire, en tant que partenaire, à la convention OPAH-RU à volet CD de Noailles, ce qui implique, notamment, sa participation à l'ensemble des instances organisées.

La participation de la FPL aux instances de pilotage s'exerce à titre consultatif. Elle ne participe pas à la maîtrise d'ouvrage de l'opération ni aux décisions relatives aux aides publiques relevant des autres partenaires. La participation de la FPL au présent avenant s'inscrit dans le cadre de ses missions statutaires et de ses disponibilités budgétaires.

Elle peut y mettre fin sous réserve d'un préavis écrit de trois mois notifié aux autres signataires.

Sa participation prend automatiquement fin en cas d'épuisement des crédits qu'elle mobilise. Cette cessation n'ouvre droit à aucune indemnisation.

Article 2- Participation de la Fondation pour le Logement des Défavorisés

L'article 5 – « Financements des partenaires de l'opération » est complété par un dernier article (article 5.4) exposé comme suit :

« 5.4. Financement de la Fondation Pour le Logement des Défavorisés

La Fondation pour le Logement des Défavorisés (FPL) pourra, dans le cadre de son programme SOS Taudis, et après instruction des demandes ainsi que décision de ses instances compétentes, attribuer une contribution financière, en complément de la subvention métropolitaine sur fonds propres, afin de contribuer à la réduction du reste à charge des copropriétaires occupants sous le seuil de pauvreté, au titre des travaux en parties communes et/ou privatives.

Cette participation est subordonnée à l'obtention préalable par la copropriété de l'aide au syndicat de copropriétaires concernant les travaux en parties communes proposée par l'Anah.

Le montant de la contribution financière susceptible d'être attribuée par la FPL pourra atteindre un maximum de 4 000 € par copropriétaire, sous réserve de décision interne, afin de contribuer à la réduction du reste à charge des travaux en parties communes. La Fondation étudiera au cas par cas, les demandes de financements et les projets, étant entendu :

- Qu'un POM ou POTM peut être éligible à la subvention de la Métropole AMP sans être éligible à l'aide de la FPL ;
- Que la somme de 4 000 € représente le montant maximum, par copropriétaire, de la contribution financière susceptible d'être attribuée par la FPL dans le cadre de l'opération.

La contribution de la FPL constitue une aide facultative et complémentaire. Elle n'a pas pour objet de garantir un reste à charge nul pour le bénéficiaire. Son montant est apprécié au cas par cas par les instances compétentes de la Fondation.

La Fondation attachant une importance particulière à la sortie pérenne du mal-logement, si des travaux en parties privatives s'avèreraient nécessaires, la Fondation pourra étudier en complément, une demande de contribution financière. Le montant de la contribution financière pourra varier en fonction des situations et selon la réglementation interne en vigueur de la FPL, susceptible d'évolution.

Les conditions d'éligibilité des copropriétaires considérés Modestes ou Très Modestes de la FPL se différencient de celles de la Métropole AMP. La FPL s'appuie sur le revenu par unité de consommation des ménages (RUC) au regard du seuil de pauvreté, mais aussi sur un faisceau d'indicateurs, tels que la situation sociale, familiale et financière du ménage. Ainsi l'éligibilité d'un ménage à la subvention métropolitaine n'induit pas nécessairement l'obtention de la contribution financière de la FPL.

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités d'attribution et de calcul de la contribution financière de la FPL découlent de la réglementation interne de la FPL susceptible d'évolution.

La participation de la FPL est subordonnée à la disponibilité des crédits budgétaires et aux décisions prises par ses instances compétentes. Elle ne crée aucun droit acquis ni aucune obligation financière automatique au profit des bénéficiaires.

La FPL formalisera sa participation par la signature de conventions de projet avec la SPLA-IN. Dans le cas où plusieurs copropriétaires d'une même copropriété seraient bénéficiaires de l'aide de la FPL, une seule convention de projet pour la copropriété sera faite et précisera les copropriétaires bénéficiaires.

La contribution financière attribuée par la FPL pourra être versée à la SPLA-IN dans les conditions prévues par les conventions de financement par projet. La SPLA-IN assurera la traçabilité des fonds et transmettra à la FPL un reporting détaillé par dossier financé.

La SPLA-IN agit en qualité de tiers opérateur. Elle assure la bonne affectation des fonds conformément aux conventions de projet. En cas d'erreur d'imputation ou de versement indu, elle procède au reversement des sommes concernées à la FPL. »

Article 3- Rappel de la possibilité de mobiliser un régime d'aides mixtes

Afin de permettre une maîtrise plus fine de nos objectifs qualitatifs fixés concernant les copropriétés et les monopropriétés dégradées, il est opportun que l'équipe de suivi animation en coordination avec la Métropole AMP puisse solliciter la mise en place d'un régime d'aides mixtes lorsqu'une situation particulière identifiée l'exige.

Ainsi le deuxième paragraphe de l'**article 3.4.2.** « **Les aides aux travaux** » est complété par le paragraphe suivant :

« La Métropole AMP, en tant que délégataire des aides à la pierre, en s'appuyant sur l'analyse de l'opérateur de suivi-animation et de ses services, se réserve le droit, en fonction de l'intérêt du projet sur le plan économique, social, environnemental et technique, d'appliquer un régime d'aide mixte et/ou de minorer le taux de la subvention, pour des travaux sur les parties communes de copropriétés ou de monopropriétés non prioritaires.

L'application du régime d'aides mixtes et de la minoration du taux de la subvention incombe au service délégataire des aides à la Pierre et se fait au regard du RGA en vigueur, à l'article 15-H notamment. »

Article 4 – Application de la prime sortie de vacance

En avril 2025 le Pacte territorial entre en vigueur et à vocation à s'appliquer sur l'ensemble du territoire métropolitain, en remplacement des PIG et proposant des aides plus avantageuses. Le Pacte Territorial

prévoit notamment une prime « sortie de vacance », sans équivalence ni dans le PIG, ni dans les OPAH-RU à volet CD du Centre-Ville de Marseille.

Étant entendu qu'en secteur OPAH-RU l'action et les aides sont, par essence, renforcées, l'intégration d'une prime sortie de vacance semble pertinente.

De plus, la mise en place d'un publipostage spécifique aux logements vacants situés en secteurs OPAH-RU est en cours d'élaboration, en collaboration avec le dispositif Zéro Logement Vacant. L'efficacité de cette campagne réside, notamment, dans la possibilité de mobiliser une aide s'adressant aux propriétaires de logements vacants. Cette aide est sans incidence financière, la ligne budgétaire concernant la prime sortie de vacance étant prévue dans le budget initial de la Métropole AMP.

Ainsi l'article 5.2.1. « Règles d'application » de l'article 5.2. « Financement de la Métropole AMP » est complété par un dernier point ainsi libellé :

- « une prime de sortie de vacance dont le montant est décliné selon le niveau de loyer pratiqué : pour le loc1 la prime est de 1 000€, pour le loc2 la prime est de 4 000€ et pour le Loc3 la prime est de 6 000€. »

L'article 5.2.2. « Montants prévisionnels » de l'article 5.2. « Financement de la Métropole AMP » est annulé et remplacé comme suit :

« Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Métropole AMP pour l'opération sont de 5 999 310 €, selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
AE prévisionnels	624 635 €	913 401 €	1 206 286 €	1 497 274 €	1 757 714 €	5 999 310€
Dont aides aux travaux	458 403 €	747 169 €	1 040 054 €	1 331 042 €	1 591 482 €	5 168 150 €
Dont aides à l'ingénierie	166 232 €	166 232 €	166 232 €	166 232 €	166 232 €	831 160 €

Article 5- Précisions des conditions d'éligibilité de l'aide sur fonds propres Métropole sur le reste à charge des POM et POTM

Afin d'apporter des précisions quant aux conditions d'éligibilités de l'aide métropolitaine permettant la réduction du reste à charge des POM et POTM, l'article 3.4.3- « une aide renforcée pour les copropriétaires occupants modestes et très modestes » est annulé et remplacé par :

« Afin de rendre possible le vote des travaux en partie commune en assemblée générale (AG) par tous les copropriétaires, y compris les plus modestes, un financement complémentaire et cumulable avec le financement au SDC pour des travaux de même nature en parties communes est mis en place. Il visera les copropriétaires occupants modestes et très modestes, dans la limite de 4 000 € de reste à charge pour le ménage.

Les copropriétaires occupants sont éligibles lorsque leur revenu fiscal de référence est inférieur aux plafonds fixés par l'Anah pour les POM et POTM. Si un copropriétaire dépasse les plafonds fixés par l'Anah de 10 % maximum alors la Métropole pourra examiner sa situation globale au regard de l'enquête sociale réalisée par la SPLA-IN AMP. Dans le cas où les faisceaux d'indices (RUC, Reste à vivre, taux d'effort, isolement, présence d'enfants en bas âge, problème de santé...) révélés dans l'enquête sociale démontreraient que le copropriétaire n'est pas en mesure de supporter le reste à charge financier du projet de travaux la Métropole pourra lui accorder cette subvention.

Le versement de cette aide se fera sur le compte travaux du syndicat de copropriété. »

Article 6 – Modification de l'annexe 2

Pour les parties communes et à titre dérogatoire, le RGA prévoit la possibilité de mettre en place, si nécessaire un taux exceptionnel de 100 % pour les aides au syndicat de copropriété. Après analyse de la situation par la Métropole, la SPLA-IN AMP et le service délégataire des aides à la Pierre, il pourra être décidé pour une copropriété sous arrêté d'accorder ce taux dérogatoire. Il est essentiel de rappeler, au sein de la convention, le caractère dérogatoire de cette disposition.

Ainsi l'annexe 2 « Tableau de synthèse des subventions aux travaux (hors prime) » est actualisée par le présent avenant comme suit :

Annexe 2 – Tableau de synthèse des subventions aux travaux (hors primes)

Régime d'aides aux travaux (hors primes) - OPAH-RU 2024-2029

Syndicats de copropriétaires (SDC) - Parties communes			Sous arrêté	Pérennité immeuble	Amélioration
	Anah	Taux HT	max 100%	50%	35%
		x	-	10%	10%
		Taux HT après application du x	-	60%	45%
	Plaf.		déplafonnement sans condition		
	MAAMP	Taux	complément TTC	10% HT	10% HT
Total			100% TTC max. (à titre dérogatoire)	70% HT	55% HT

Monopropriétaires bailleurs - Dossier à l'immeuble			Grande dégradation / Sécurité-salubrité	Moyenne dégradation (hors ORI)	Rénovation Énergétique / RSD (hors ORI)	Adaptation (hors ORI)
	Anah	Taux HT	45% (35%+10%)	35% (25%+10%)	35% (25%+10%)	45% (35%+10%)
		Plaf. max. (dans la limite de 80m²/logement conventionné)	2 000€/m² Sous conditions de conventionnement, durée allongée	937,5€/m² (750€/m² + 25%)		
	MAAMP	Taux HT	15%	15%		
Total			60% HT	50% HT	35% HT	45% HT

Propriétaires bailleurs (PB en copropriété) - Parties privatives			Grande dégradation	Moyenne dégradation	Rénovation Énergétique / RSD	Sécurité-salubrité / Adaptation
	Anah	Taux HT	45% (35%+10%)	35% (25%+10%)	35% (25%+10%)	45% (35%+10%)
		Plaf. max. dans la limite de 80m²/logement conventionné	1 250€/m² (1000€/m² + 25%)	937,5€/m² (750€/m² + 25%)		
	MAAMP	Taux HT	15%	15%		
Total			60% HT	50% HT	35% HT	45% HT

Propriétaires occupants modestes (POM) et très modestes (POTM) - Parties communes et privatives			Aide complémentaire quote-part parties communes en copro.	LHI / Dégradation	Rénovation Énergétique	Adaptation
	Anah	Taux HT		60%+10% (M) ou 80%+10% (TM)	60%+10% (M) ou 80%+10% (TM)	50% (M) ou 70% (TM)
		Plaf. max. / logement		70 000€	55 000€	22 000€
	MAAMP	Taux HT	Aides complémentaires dans la limite d'un reste-à-charge de 4000€	20%	10%	10%
Total			RAC max 4000€ / POM ou POTM	90% ou 100% HT	80% ou 100% HT	60% ou 80% HT

Locataires - Parties privatives			Adaptation
	Anah	Taux HT	50% (M) ou 70% (TM)
		Plaf. max. / logement	22 000€
	MAAMP	Taux HT	10%
Total			60% ou 80% HT

Article 7 – Renvoi au règlement d'application des aides sur fonds propres apportées en complément de l'Anah dans les opérations contractualisées sur les communes de Marseille Provence.

Afin de pouvoir viser, si nécessaire, le règlement d'application des aides sur fonds propres, est ajoutée aux visas, en début de convention, la mention suivante :

« vu le règlement d'application des aides sur fonds propres apportées en complément de l'Anah dans les opérations contractualisées sur les communes de Marseille Provence, approuvé par la délibération n° CHL-003-16499/24/BM du Bureau de Métropole le 10 octobre 2024. »

Article 8 – Rectification de l'article 3.3.1 concernant le calcul de l'aide fonds propres relative aux diagnostics techniques.

L'article 3.3.1. « Généraliser la réalisation de diagnostics techniques à l'immeuble » de l'article 3.3. « Volet immobilier » est annulé et remplacé comme suit :

« Descriptif du dispositif :

La réalisation de programmes de travaux complets et adaptés aux désordres techniques à l'immeuble en copropriété et en pleine propriété, est la condition d'un traitement pérenne de l'habitat et d'une gestion responsable de l'investissement public. Avant toute réalisation des travaux, une bonne connaissance des situations techniques des immeubles permet d'éclairer la décision de travaux des syndicats de copropriétaires (SDC) et des mono-propriétaires, mais aussi la décision publique de les subventionner.

Ainsi, dans le cadre de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, les diagnostics techniques des immeubles (portant a minima sur les éléments structurels, les réseaux, l'étanchéité de l'immeuble, le niveau de performance énergétique) contribuant à l'élaboration des plans prévisionnels de travaux (PPT)⁹ pourront être subventionnés à hauteur de 50%, dans la limite d'un plafond *de dépenses* de 6 000€/immeuble, par la Métropole AMP sans obligation de réaliser des travaux.

Il s'agit d'immeubles, en copropriété et en pleine propriété, ne faisant pas l'objet d'un arrêté de police de l'habitat devant déboucher sur un programme de travaux, et présentant un faisceau d'indices de dégradation, repérés à travers les études pré-opérationnelles ou le travail de terrain de la SPLA-IN AMP, suffisant pour rendre la réalisation de diagnostics nécessaire à la prise de décision concernant le programme de travaux essentiels à la pérennité des immeubles. L'éligibilité au financement du diagnostic technique sera également appréciée au regard de l'intérêt technique, social et économique de la situation. La grille d'analyse technique, jointe en **annexe 3**, permettra d'apprécier et d'objectiver l'accord de financement du diagnostic technique.

La maîtrise d'ouvrage de ces diagnostics techniques incombera aux maîtres d'ouvrages. Dans ce cadre, la SPLA-IN AMP apportera plusieurs appuis possibles avec notamment :

- La proposition d'un guide d'aide à la consultation des équipes en charge de l'élaboration du PPT avec des missions socle de base : diagnostic technique portant a minima sur les éléments structurels de l'immeuble, l'état des réseaux et l'étanchéité de l'immeuble, le niveau de performance énergétique, l'établissement du rapport et des préconisations d'un programme de travaux portant sur 10 ans (faisant suite à des échanges avec le syndic et la SPLA-IN AMP) et la présentation du rapport en AG pour vote du SDC.
- La proposition d'un guide d'aide à la consultation d'un maître d'œuvre intégrant des expertises techniques.

Objectifs :

Le dispositif prévoit le financement au maximum (Anah ou Métropole AMP) d'une soixantaine de dossiers d'études et de diagnostics techniques à l'immeuble.

En quatre exemplaires à Marseille, le,

Pour la Métropole Aix-Marseille Provence

Pour l'État

Pour L'Anah

Pour la Ville de Marseille