

Convention
OPAH-RU Crottes-Cabucelle, Marseille 15^{ème}
2026-2030

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 Monsieur Martial ALVAREZ, vice-président de la Métropole délégué à l'Habitat et au Logement

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

Table des Matières

Article 1 – Correction du montant des aides ingénierie allouées par l’Anah et report budgétaire sur les fonds propres de la Métropole AMP	5
Article 2 - Rappel de la possibilité de mobiliser un régime d’aides mixtes	6
Article 3 – Application de la prime sortie de vacance	6
Article 4 - Précisions des conditions d’éligibilité de l’aide sur fonds propres Métropole sur le reste à charge des POM et POTM	7
Article 5 – Modification de l’annexe 2	7
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.....	8

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

La réalisation d'une étude habitat de 2023 à 2024 sur le secteur des Crottes et de la Cabucelle 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. Une convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pilotée par la Métropole AMP a été mise en place :

- Par délibération N° CHL-001-17939/25/BM du Conseil Métropolitain en date du 26 juin 2025 actant l'approbation de la convention partenariale d'objectifs et de financements pour l'OPAH-RU Crottes-Cabucelle
- En date du 02 février 2026, par la signature de la convention d'OPAH-RU par la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Anah, l'État et la Ville de Marseille.
- En date du 5 mars 2026, par la convention de mandat confiant à la SPLA-IN AMP le suivi animation du dispositif d'OPAH-RU sur le secteur de « Crottes-Cabucelle » 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 secteur ;
- Améliorer le cadre de vie et l'aménité urbaine d'un quartier relativement dense.

Le régime dérogatoire appliqué sur les trois OPAH-RU à volet CD sur le centre-ville de Marseille suite à la délibération 2022-22 du 16 Mars 2022 « Prorogation des mesures exceptionnelles relatives au financement de l'ingénierie et permettant la poursuite du traitement de l'habitat indigne dans le centre ancien de Marseille » prévoyait un taux de subvention de 80% des dépenses d'ingénierie sans plafonnement de la part de l'Anah. Cette dérogation n'étant pas applicable sur le secteur Crottes-Cabucelle, car ce dernier ne se situe pas dans le périmètre du PPA, il convient de corriger le montant des aides allouées par l'Anah et leur conséquence sur la part financière dévolue à la Métropole AMP pour les dépenses en ingénierie.

Afin de s'adapter au mieux aux situations concrètes de terrains observées sur les autres OPAH-RU du centre-ville, deux nouvelles dispositions sont intégrées aux conventions et répondent à la nécessité d'apporter des ajustements et des compléments pour répondre aux objectifs fixés :

- 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 :

- Correction du montant des aides allouées par l'Anah aux dépenses d'ingénierie et report financier sur les fonds propres de la Métropole AMP - **Article 1**
- Intégration des aides mixtes – **Article 2**
- Application de la prime sortie de vacance - **Article 3**
- Précisions des conditions d'éligibilité de l'aide sur fonds propres Métropole sur le reste à charge des POM et POTM – **Article 4**
- Modification de l'annexe 2 – **Article 5**
- 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 6**

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Correction du montant des aides allouées par l'Anah aux dépenses d'ingénierie et report financier sur les fonds propres de la Métropole AMP

La demande de subvention liée aux dépenses d'ingénierie faite à l'Anah à travers la convention d'OPAH-RU « Crottes-Cabucelle » s'appuie sur un taux de dépenses annuelles subventionnables de 50%. Ces subventions restent plafonnées à hauteur de 125.000€ contrairement aux aides des trois OPAH-RU du centre-ville de Marseille. Ce plafond n'ayant pas été pris en compte dans le plan de financement du suivi-animation de l'OPAH-RU, il est nécessaire de retranscrire ces plafonds de subventions Anah et de répercuter leur incidence financière sur la participation de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Ainsi l'**article 5.1.2. « Montants prévisionnels »** de l'article « **5.1. Financements de l'Anah** » est annulé et remplacé comme suit :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **18 511 839 €**, selon l'échéancier suivant :

	2026	2027	2028	2029	2030	Total
AE prévisionnels	1 249 469 €	2 607 113 €	3 965 697 €	4 927 325 €	5 762 233 €	18 511 839 €
Dont aides aux travaux	924 469 € + 200 000 € (TO)	2 282 113 € + 200 000 € (TO)	3 640 697 € + 200 000 € (TO)	4 602 325 € + 200 000 € (TO)	5 437 233 € + 200 000 € (TO)	16 886 839 € + 1 000 000 € (TO)
Dont aides à l'ingénierie HT	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	125 000 €	625 000 €

Ainsi l'article 5.2.2. « Montants prévisionnels » de l'article « 5.1. Financements de l'Anah » est annulé et remplacé comme suit :

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Métropole AMP pour l'opération sont de **9 202 574 €**, selon l'échéancier suivant :

	2026	2027	2028	2029	2030	Total
AE prévisionnels	861 134 €	1 480 545 €	2 044 995 €	2 296 828 €	2 519 072 €	9 202 574 €
Dont aides aux travaux	390 268 €	1 009 697 €	1 574 147 €	1 825 980 €	2 048 244 €	6 848 333 €
Dont aides à l'ingénierie HT	470 848 €	470 848 €	470 848 €	470 848 €	470 848 €	2 354 241 €

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. Celle-ci a été intégrée dans l'OPAH-RU « Crottes-Cabucelle ».

La mise en place de cette prime « Sortie de vacance » sera appuyée, à terme, par un publipostage spécifique aux logements vacants, en collaboration avec le dispositif Zéro Logement Vacant.

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€. »

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 2026-2030					
Syndicats de copropriétaires (SDC) - Parties communes			Sous arrêté	Pérénnité immeuble	Amélioration
	Anah	Taux HT	max 100%	50%	35%
		x	-	10%	10%
		Taux HT après application du x	-	60%	45%
	Plaf.		déplafonnement sans condition		
Parties communes	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	Rénovation Energétique / RSD	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 bailleurs (PB en copropriété) - Parties privatives			Grande dégradation	Moyenne dégradation	Rénovation Energétique / 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 ou bailleurs modestes (POM) et très modestes (POTM) - Parties communes et privatives			Aide complémentaire quote-part parties communes en copro. (PO uniquement)	LHI / Dégradation	Rénovation Energétique	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 Conseil de Métropole le 10 octobre 2024. »

En quatre exemplaires à Marseille, le,

Pour la Métropole Aix-Marseille Provence,

Pour l'État,

Pour L'Anah

Pour la Ville de Marseille,