



PROGRAMME D' ACTIONS 2022

**En faveur de la réhabilitation du parc
privé**

Objet du Programme d'Actions (PA)

Les décisions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé sont prises par la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence dans le cadre d'un Programme d'Actions au titre de la délégation des Aides à la Pierre.

Ce programme, établi par la Présidente de l'autorité délégataire, est soumis pour avis à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH).

Après son adoption, il fait l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs ainsi que ses avenants.

Le Programme d'Actions (PA) fixe les conditions d'attribution des aides en faveur de l'habitat privé dans le respect des orientations générales de l'Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat (ANAH) fixées par le Conseil d'Administration, en fonction des enjeux locaux tels qu'ils ressortent des documents de programmation disponibles.

Le PA est le support opérationnel pour l'attribution des aides publiques en faveur de la réhabilitation de l'habitat privé et la mise par écrit de la doctrine de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH) qui émet un avis sur les demandes de subventions. Il définit les moyens et dispositions qui seront mis en œuvre pour répondre aux enjeux et aux objectifs quantitatifs du territoire.

Les subventions attribuées par l'ANAH dans le cadre des dispositifs nationaux d'amélioration de l'habitat ne le sont pas « de droit ». Elles sont modulables et ajustables, sur décision du délégataire, pour tenir compte d'une enveloppe budgétaire contrainte, en fonction des besoins et priorités.

Le PA permet de définir des priorités dans l'attribution des financements et de moduler les montants définis par l'ANAH en resserrant les critères d'attribution afin de garantir la maîtrise budgétaire sur l'enveloppe annuelle mise à disposition par l'Etat.

Les priorités d'action de l'ANAH en 2022 :

Les priorités de l'ANAH pour 2022 s'inscrivent dans la continuité des années précédentes.

-La lutte contre la précarité énergétique : atteindre l'objectif de 74 510 logements rénovés dans le cadre du programme Habiter Mieux et de MaPrimeRénov' Copropriétés.

L'année 2021 a été marquée par l'ouverture de MaPrimeRénov' à tous les publics permettant une massification des rénovations énergétiques avec 644 073 logements qui ont bénéficié d'une aide MaPrimeRénov' et 57 117 logements d'une rénovation énergétique globale, que ce soit grâce à Habiter Mieux ou MaPrimeRénov' Copropriétés.

En 2022, l'ensemble des aides à la rénovation énergétique se déploie sous la même appellation afin de bénéficier de la notoriété MaPrimeRénov'.

L'aide « Habiter Mieux Sérénité » se transforme en MaPrimeRénov' Sérénité » et s'adresse aux propriétaires occupants modestes et très modestes pour accompagner des rénovations globales et ainsi **lutter contre la précarité énergétique et rénover les passoires thermiques** avec un objectif de 40 000 logements rénovés. Afin d'optimiser le financement de ces travaux et dans le cadre de la convergence des régimes d'aides, les propriétaires occupants pourront valoriser directement leurs CEE à compter du 1^{er} juillet en substitution de la prime rénovation énergétique. Des éléments d'approbation des dispositifs CEE seront communiqués en amont du 1^{er} juillet.

Par ailleurs, **le dispositif MaPrimeRénov' Copropriétés, ouvert à toutes les copropriétés**, se poursuit avec un objectif de 25 000 logements rénovés dans les copropriétés.

Au total, dans le cadre des programmes MPR Sérénité et MPR Copropriétés, l'objectif pour 2022 est de rénover **74 510 logements**.

Les aides MaPrimeRénov', gérées au niveau national, s'adressent à l'ensemble des ménages avec une progressivité des forfaits d'aides en fonction des ressources et permet d'accompagner des rénovations par gestes pour les ménages modestes et très modestes leur permettant de s'inscrire dans un parcours par étapes de rénovation. **Un objectif de 685 000 logements aidés par les aides MaPrimeRénov' est fixé pour 2022.**

-La lutte contre les fractures territoriales : Action Cœur de Ville et Petites Villes de Demain.

Le programme Action cœur de Ville, piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), est entré pleinement dans la phase opérationnelle par le lancement de nombreux suivi-animation et le démarrage

des volets relatifs au traitement de l'habitat indigne y compris sur le champ coercitif et sur le champ de copropriétés en difficultés.

Le principe de prolongation du programme Action Cœur de Ville sur la période 2023-2026 a été annoncé. Les modalités de contribution de l'Anah et des autres partenaires restent à définir.

Les modalités de mise en œuvre des dispositifs complémentaires d'intervention immobilière et foncière (DIIF), celui de la vente d'Immeubles à Rénover (VIR), ainsi que deux dispositifs expérimentaux, l'un pour la rénovation des façades, l'autre pour la transformation d'usage des rez-de-chaussée inactifs des copropriétés ont été précisées dans le cadre d'instruction en 2021. Après une phase de promotion auprès des acteurs et partenaires locaux et d'intégration dans les stratégies territoriales, il s'agit cette année d'accompagner l'élaboration des premiers projets avec un appui possible de l'Anah centrale.

Pour les collectivités lauréates du plan Petite Villes de Demain, piloté par l'ANCT, l'année 2022 aura pour objectif la contractualisation des ORT et des volets habitat associés.

- La lutte contre les fractures sociales : LHI, Programme Autonomie, Plan Logement d'abord

Par ses interventions, l'Anah vise à répondre aux difficultés d'accès au logement des ménages les plus modestes et de maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap.

◆ La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé :

La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé est une priorité forte de la politique du logement portée par le Gouvernement. Elle concerne autant les propriétaires occupants que les propriétaires bailleurs.

Il est demandé aux services déconcentrés, aux collectivités locales délégataires, aux collectivités locales maître d'ouvrage de mobiliser les opérations programmées pour faciliter le travail de détection de ces logements, d'accompagnement des propriétaires et de mobilisation de l'ensemble des partenaires. Il convient d'articuler des procédures coercitives et des actions incitatives, tant sur le volet travaux que sur le volet foncier. Par ailleurs, la plupart de ces logements étant également énergivores, il est indispensable qu'ils bénéficient en complément de travaux de rénovation énergétique.

A ce titre, la fongibilité des objectifs mise en œuvre depuis 2017 est maintenue. L'objectif national de rénovation de logement indignes ou très dégradés est fixé à 6 950 logements et la capacité d'engagement sur le volet coercitif (RHI – THIRORI) est maintenue au même niveau budgétaire que l'année précédente pour accompagner la montée en charge des nombreuses opérations de résorption de l'habitat insalubre ou très dégradé en lien avec l'accélération de

la requalification des centres anciens, des centres bourgs et du Plan Action Cœur de Ville.

◆ Le maintien à domicile des logements pour les personnes âgées ou en situation de handicap :

L'intervention en faveur de l'adaptation des logements privés à la perte d'autonomie reste un axe important de l'Anah.

Ce régime d'aides pourrait être appelé à évoluer à l'issue des travaux conduits cette année par deux missions interministérielles qui interrogent notamment la situation actuelle caractérisée par l'intervention de différents co-financeurs au soutien de l'adaptation de l'habitat au vieillissement ou au handicap. Dans l'attente d'une telle évolution, la priorité restera à accorder aux dossiers s'inscrivant dans une opération programmée et ceux répondant à une situation d'urgence en cas de tension sur les objectifs attribués localement.

L'habitat inclusif et l'habitat participatif pourraient constituer à terme des solutions originales de maintien à domicile des personnes âgées ou en situation de handicap.

◆ Le plan Logement d'abord et le plan national de lutte contre les logements vacants.

Dans le cadre de la mise en œuvre du plan Logement d'abord, destiné à favoriser la mobilisation du parc privé à des fins sociales et la sortie des centres d'hébergement, l'Anah met à disposition différents outils : le conventionnement de logements de propriétaires bailleurs privés, l'appui au développement de logements très sociaux portés par des structures de maîtrise d'ouvrage d'insertion (MOI) et la réhabilitation de structures d'hébergement. Ces actions en faveur du développement d'un parc locatif privé accessible doivent être fléchées prioritairement sur les collectivités sélectionnées pour la mise en œuvre accélérée du Plan Logement d'Abord et dans les territoires couverts par les programmes d'initiative nationale (Action cœur de ville, Petites Villes de Demain, Plan Logements vacants, NPNRU).

L'objectif national d'aides accordées à des propriétaires bailleurs est en augmentation sensible par rapport aux années précédentes avec 5 638 logements concernés.

La loi de finances pour 2022 du 30 décembre 2021 fait évoluer le dispositif fiscal associé au conventionnement entre l'Anah et les propriétaires bailleurs, **Loc'Avantages, dans l'objectif de rendre financièrement plus attractif le dispositif pour une majorité de propriétaires bailleurs** (passage à une réduction d'impôt, simplification du parcours usager, établissement au nouveau national des niveaux de loyers), tout en l'adaptant pour mieux répondre aux besoins de mobilisation du parc locatif privé à des fins sociales.

Une période de transition est aménagée pour le passage au nouveau dispositif Loc'Avantages jusqu'à l'ouverture de la plateforme le 1^{er} avril.

Les objectifs et crédits relevant de cette priorité sont répartis en fonction des publics bénéficiaires. En 2021, pour bénéficier de l'abattement fiscal lié au dispositif louer abordable, prorogé jusqu'au 31 décembre 2022, le conventionnement des logements des propriétaires bailleurs avec l'Anah sera conditionné au respect d'un certain niveau de performance énergétique globale du logement, tel que fixé par l'arrêté du 10 novembre 2020 relatifs au niveau de performance énergétique globale prévu au O du 1^o du I de l'article 31 du code général des impôts.

Piloté par le Ministère du Logement, en lien avec l'Anah et le Réseau National des collectivités mobilisées contre le logement vacant (RNCLV), le Plan national de lutte contre les logements vacants a été lancé le 20 janvier 2021. Il a pour objectif la remise sur le marché des logements durablement vacants. Il vise également à favoriser la mobilisation d'autres types de logements et locaux vacants (parc public, transformation de bureaux en logements, solution d'urbanisme transitoire) dans les territoires les plus tendus au profit du développement d'une offre de logement pérenne. Les territoires de mise en œuvre accélérée du plan seront connus au mois de mars à l'issue d'un appel à candidature.

En matière d'humanisation de structures d'hébergement, des moyens supplémentaires ont été alloués à l'Agence avec une augmentation de 3M€ dans le cadre de France Relance, portant le budget de cette intervention à 11M€ pour l'année 2021. Cet abondement se combine avec une adaptation, à la suite de la délibération n°2020-56 du conseil d'Administration de l'Anah du 2 décembre 2020, du cadre réglementaire pour faciliter l'engagement de travaux au bénéfice des structures de quinze places ou moins.

Le contexte financièrement favorable en 2022 et les modulations de financement des travaux selon la taille de la structure concernée de financement doivent être mis à profit pour mobiliser les établissements potentiellement intéressés.

- La prévention et le redressement des copropriétés : plans « Initiative Copropriétés » (PIC)

Le Plan Initiative Copropriétés, dont le pilotage est confié à l'Anah, propose une stratégie nationale globale et coordonne, avec des solutions "sur-mesure" pour les territoires, et une priorisation sur 16 sites nationaux, afin d'enrayer efficacement les difficultés rencontrées dans les copropriétés dégradées.

Deux ans après son lancement en 2018, il a permis une forte augmentation du nombre de logements rénovés ou traités avec la mobilisation des outils

complémentaires mis en place en 2019. Ces résultats prometteurs nécessitent d'être poursuivis en 2022.

En 2022, **un objectif de 33 856 logements rénovés est fixé au titre du Plan initiatives copropriétés**. Les moyens financiers du plan sont stabilisés pour soutenir l'action des collectivités engagées dans la mise en œuvre opérationnelle des dispositifs de redressement des copropriétés dégradées prévus par l'agence. 166M€ seront ainsi mobilisés.

L'instruction relative au régime d'aides en cas de carence d'un syndicat de copropriétaires, publiée en décembre 2021, vient compléter les modalités d'intervention de l'Anah en faveur des copropriétés en difficulté. 34M€ sont réservés cette année pour ces opérations de recyclage de copropriétés en difficulté.

10 000 logements en copropriétés fragiles pourront être financés dans le cadre du dispositif MaPrimeRénov' Copropriété avec une attention particulière à apporter à l'articulation entre ces deux dispositifs.

Un état des lieux dans le quartier NPNRU sera lancé cette année pour identifier si l'ensemble des copropriétés de ces secteurs est intégré dans les projets de renouvellement urbain à travers un dispositif d'accompagnement adapté.

Le registre d'immatriculation des copropriétés, tenu par l'ANAH, comptabilise près de 504 000 immatriculations à la fin de l'année 2021 et constitue un outil de référence permettant de mieux caractériser le parc actuel et mettre en place des politiques d'intervention adéquates.

La complétude de l'immatriculation des copropriétés et la mise à jour des données demeurent des objectifs à poursuivre en 2022.

-L'ingénierie :

L'enveloppe en 2022 pour l'ingénierie est en augmentation passant de 112,2 à 115,7 M€. Elle intègre les besoins complémentaires liés au déploiement du plan Petites Villes de Demain (32,6 M€) et à l'accompagnement du dispositif MaPrimeRénov' Copropriété.

Ces ressources importantes de financement des chefs de projet et de l'ingénierie de projet doivent vous permettre de soutenir le développement et l'avancement des opérations programmées (OPAH Renouvellement Urbain / et Centre Bourg, OPAH Copropriétés, Plan de Sauvegarde, ORCOD) à l'exclusion des programmes menés sur des quartiers de priorités nationale relevant du NPNRU.

Les moyens d'intervention pour atteindre les objectifs sont :

En 2022, la capacité d'engagement du budget d'intervention de l'Agence connaît une augmentation de 24% par rapport à 2020, pour être portée à 3252 Md€.

L'importance de cette hausse est liée en grande partie à l'intégration dans le budget l'Anah des crédits d'intervention relatifs à MaPrimeRénov', ainsi qu'à la mobilisation de crédits liés au plan France Relance. Ce montant vise le financement de quatre enveloppes distinctes :

- Dotation en faveur de l'amélioration de l'habitat privé, à hauteur de 1 229 M€. Cette enveloppe est en augmentation de 10% par rapport à 2021.
- Une sous-enveloppe d'intervention pour la gestion de MaPrimeRénov', pour un montant de 2 000 Md€;
- La dotation en faveur de la résorption de l'habitat insalubre à hauteur de 15 M€ (stable par rapport à 2021);
- La dotation en faveur de la réhabilitation des structures d'hébergement à hauteur de 8M€ (soit une baisse de 27% par rapport à 2021).

Tableau des objectifs 2022 fixés pour la Métropole Aix Marseille Provence par le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement :

Propriétaires Bailleurs	Propriétaires occupants habitat indigne ou très dégradé	Propriétaires Occupants Energie	Propriétaires Occupants Autonomie
82	72	187	319

PREAMBULE :

Les spécificités 2022 de la Métropole Aix Marseille Provence

Provence

composée de six Territoires



En 2017, la Métropole Aix Marseille Provence est devenue délégataire des aides à la pierre de Type 2 à l'échelle de ses six Territoires et a établi un Programme d'Action commun. Les Priorités, les majorations et l'application des loyers plafonds ont été harmonisés.

Par contre, les Territoires ont déjà un projet d'aménagement construit basé sur des spécificités telles que leurs formes urbaines, leurs centres anciens, leurs typologies d'habitat. Il existe des outils PIG, OPAH, Aides sur fonds propres qui sont mis en œuvre sur ces territoires.

De fait, certains critères d'éligibilité, primes ou subventions restent territorialisés et sont explicités par territoire.

La loi 3DS et sa mise en application mi d'année 2022 avec la disparition des conseils de territoire n'interfère pas sur les critères « territoriaux » pour l'année civile 2022.

DISPOSITIFS OPERATIONNELS SUR LE TERRITOIRE DE LA METROPOLE POUR 2022 :

METROPOLE	
VOC Métropolitaine hors Marseille	2017 - 2020
TERRITOIRE DE MARSEILLE PROVENCE	
POPAC LA CIOTAT	2021-2024
POPAC MARSEILLE PROVENCE	2020-2022
OPAH RU VIEUX LA CIOTAT	2018 - 2023
OPAH Copropriété Dégradée PLOMBIERES (Marseille)	2018 – 2023
OPAH RU Transitoire « LHI Marseille Centre »	2019-2021-2024
OPAH RU Centre Ancien de MARIGNANE	2020 - 2025
PLAN DE SAUVEGARDE du Parc Kalliste (Marseille)	En cours conventionnement
PLAN DE SAUVEGARDE Bellevue (Marseille)	En cours conventionnement
PLAN DE SAUVEGARDE Corot (Marseille)	En cours conventionnement
ETUDE pré opérationnelle d'OPAH RU Marseille Belle de Mai	En cours d'élaboration
ETUDE pré opérationnelle d'OPAH RU Marseille Noailles	En cours d'élaboration
ETUDE pré opérationnelle d'OPAH RU Marseille Belsunce	En cours d'élaboration
ETUDE pré opérationnelle Marseille Euromed Villette St Lazare	En cours d'élaboration
ETUDE pré opérationnelle Marseille Crottes Cabucelle	En cours d'élaboration
PLAN DE SAUVEGARDE Copropriété Le Mail	En cours d'élaboration
PLAN DE SAUVEGARDE La Maurelette	En cours d'élaboration
PLAN DE SAUVEGARDE La Granière	En cours d'élaboration
PLAN DE SAUVEGARDE Copropriété Le Mail G	En cours d'élaboration
PLAN DE SAUVEGARDE Copropriété Consolat	En cours d'élaboration
PLAN DE SAUVEGARDE Copropriété L'Est Marseillais	En cours d'élaboration
PLAN DE SAUVEGARDE Copropriété Les Rosiers	En cours d'élaboration
OPAH CD LES GUARDIANS	En cours d'élaboration
POPAC Marseille Provence 2022-2025	En cours d'élaboration
PIG Renforcé 2022-2027	En cours d'élaboration
Etude préalable <i>Aide à décision</i> Géolocalisation des Arrêtés de périls	En cours d'élaboration
TERRITOIRE DU PAYS D'AIX	
PIG avec secteurs renforcés	En cours d'élaboration
OPAH RU multisites	En cours d'élaboration
PLAN DE SAUVEGARDE Les Facultés (Aix-en-Provence)	En cours
PPRT Cabriès	En cours d'élaboration
ORI centre-ville d'Aix-en-Provence	En cours d'élaboration
TERRITOIRE DU PAYS SALONNAIS	
PLAN DE SAUVEGARDE de La Mariélie (Berre l'Etang)	Démarrage en 2016
TERRITOIRE DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE	
PIG REHABILITER VALORISER ECO HABITER	2020-2023
TERRITOIRE D'ISTRES OUEST PROVENCE	
PIG ISTRES OUEST PROVENCE	2020-2023

POPAC copropriétés MAILLE (Miramas)	2020-2022
TERRITOIRE DU PAYS DE MARTIGUES	
OPAH Développement Durable de Port de Bouc	2017-2022

INTRODUCTION :

L'octroi des subventions dépend notamment du statut d'occupation du logement, de la nature des travaux et de l'appartenance du logement à un dispositif, mais aussi du niveau de ressources pour les occupants et du niveau de loyers pour les bailleurs. En fonction de ces facteurs, les subventions (éligibilité, taux et plafonds de travaux) varient.

Les taux de subvention sont des taux maximums. Le délégataire (la Métropole d'Aix-Marseille-Provence) est décisionnaire et peut, après avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat (CLAH), moduler les taux de subvention ou rejeter une demande en fonction de l'intérêt global du projet (social, économique, patrimonial et environnemental), des aspects techniques et sociaux et du montage financier de chaque dossier ou encore pour assurer la régulation budgétaire.

Les travaux sont aussi soumis aux mêmes conditions d'exigence de recours à des professionnels du bâtiment ou à un maître d'œuvre que celles retenues par l'ANAH. Dans le cas prévu par l'instruction de l'ANAH du 6 février 2015, les travaux entrepris par les propriétaires occupants peuvent être pour tout ou parties réalisées dans le cadre de l'auto-réhabilitation encadrée.

Les décisions d'attribution ou de rejet des subventions sont prises dans la limite des autorisations d'engagement, sur la base du Programme d'Actions qui contribue à l'opposabilité des décisions.

Règles de subventions communes aux six Territoires de la Métropole

Les travaux subventionnés devront être conformes aux règlements d'urbanismes locaux et avoir obtenu les autorisations nécessaires le cas échéant.

Les conditions de dégradation et de gain énergétique s'entendent en parties privatives comme en parties communes.

1. LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS (PO)

1.1. Les règles d'attribution des subventions

Les conditions de ressources

Pour les dossiers déposés en 2022.

Ces montants sont des "revenus fiscaux de référence" indiqués sur votre feuille d'impôts. Pour une demande d'aide déposée en 2022, il faut prendre en compte le revenu fiscal de l'année 2021.

Les plafonds de ressources PO applicables à compter du 1^{er} janvier 2022 sont de :

Nombre de personnes composant le ménage	Ménages aux ressources très modestes (€) ¹	Ménages aux ressources modestes (€) ²
1	15 262	19 565
2	22 320	28 614
3	26 844	34 411
4	31 359	40 201
5	35 894	46 015
Par personne supplémentaire	+ 4 526	+ 5 797

Circulaire de l'Anah montant max ressources

¹ Ces plafonds correspondant aux plafonds de ressources « standards » prévus à l'article 1 (annexe 1) de l'arrêté du 24 mai 2013 modifié relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat modifié.

² Ces plafonds correspondent aux plafonds de ressources « majorés » prévus à l'article 2 (annexe 2) de l'arrêté du 24 mai 2013 modifié relatif aux plafonds de ressources applicables à certains bénéficiaires des subventions de l'Agence nationale de l'habitat modifié. Il s'agit des ménages dont les ressources sont supérieures aux plafonds de

1.2. Les catégories éligibles

- « PO HI-TD » propriétaires occupants habitat indigne ou très dégradé

Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires occupants concernant des logements subventionnés pour des travaux lourds dans une situation d'insalubrité (arrêté ou coefficient >0,4), de péril ou de forte dégradation (indice de dégradation \geq 0,55).

- « PO Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat

Travaux de « petite LHI » : insalubrité entre 0,30 et 0,40 – péril – sécurité des équipements communs – risque saturnin.

- « PO Autonomie » propriétaires occupants Autonomie

Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires occupants ou du locataire (avec autorisation expresse du bailleur) pour des travaux d'adaptation ou d'accessibilité dans leurs logements, sur justificatifs.

- « PO Rénovation Énergétique Globale - Habiter Mieux » propriétaires occupants énergie

Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires occupants concernant des logements bénéficiant d'une Aide de Solidarité Écologique (ASE). Cette performance est démontrée sur la base d'une évaluation énergétique (méthode 3 CL, Dialogie ou THCe.Ex) permettant de valoriser un gain de 35% entre l'état initial (avant-projet) du logement et l'après projet (au moyen des consommations conventionnelles).

- « PO autres travaux » propriétaires occupants autres travaux

Conformément à la circulaire de programmation de l'ANAH, les dossiers "Autres travaux" ne permettant pas l'éligibilité à la prime Habiter Mieux n'ont pas vocation à être subventionnés. En revanche, pourront être pris en compte les travaux suivants en ciblant les ménages très modestes :

- Les travaux en parties privatives visant à supprimer les conditions de mal logement donnant lieu à une subvention individuelle dans le cas de copropriétés en difficultés ;
- Les travaux en parties communes liés à la sécurité incendie donnant lieu à subvention individuelle sur la quote-part du copropriétaire dans le cas de copropriétés afin de faciliter les prises de décisions collectives ;
- Les travaux sous injonction de mise en conformité des installations d'assainissement non-collectif, lorsque ces travaux donnent lieu à un cofinancement de l'Agence de l'eau, attribuée directement par l'intermédiaire d'une collectivité ;

2. LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS (PB)

2.1. Les règles d'attribution des subventions

Les conditions à remplir :

Les logements des propriétaires bailleurs doivent répondre aux caractéristiques de décence définie par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Pour les dossiers nécessitant un avis préalable, la durée de conventionnement du ou des loyers en cas de travaux pourra être modulée par la commission locale d'amélioration de l'habitat (CLAH).

Dans tous les cas, si l'effort financier du propriétaire bailleur, déduction faite de l'ensemble des subventions publiques (ANAH, Métropole Aix Marseille Provence, Conseil Départemental, Conseil Régional, etc...) est inférieur ou égal à 30% du coût TTC de l'opération, le conventionnement de 6 ans du ou des loyers pourra être porté à 9 ans.

Par exception, le conventionnement du logement peut ne pas être exigé lorsqu'il s'agit de travaux visant à la résorption du risque saturnin et de travaux d'adaptation du logement au handicap et à la mobilité réduite sous réserve de maintien dans les lieux de l'occupant en titre au terme de l'opération. Si le logement est occupé, le bail en cours devra rester le même avant et après travaux.

L'éco-conditionnalité : niveau de performance minimal à atteindre.

L'octroi de la subvention est conditionné à l'atteinte d'un niveau de performance énergétique après travaux, constatée au moyen d'une évaluation permettant de connaître leur "étiquette énergie" avant et après la réalisation des travaux. Toutefois, les règles d'éco-conditionnalité ne s'appliquent pas lorsque les travaux pris en compte pour le calcul de la subvention :

- Portent uniquement sur les parties communes de copropriété, en habitation collective,
- Ne portent ni sur les locaux compris dans la surface habitable, ni sur leur enveloppe, en habitation individuelle.

Le logement doit présenter après travaux un niveau de performance correspondant au moins à l'étiquette « D ».

Toutefois dans les cas qui le justifient (délibération n° 2021 8 décembre du Conseil d'administration de l'ANAH du 8 décembre 2021), le niveau de performance après travaux peut correspondre à l'étiquette « E », par exemple en cas d'impossibilité technique démontrée, d'un risque sanitaire ou encore d'un surcoût disproportionné par rapport à l'objectif initial de l'intervention.

L'autorité décisionnaire a la faculté d'accorder des dérogations à la règle d'éco-conditionnalité, lorsque les occupants en titre du logement restent dans les lieux après la réalisation des travaux. Le champ d'application et les possibilités de dérogation à la règle d'éco-conditionnalité sont prévus au 8° de la délibération du Conseil d'administration n° 2013-08 du 13 mars 2013. Ils concernent les travaux pour l'autonomie de la personne, ou faisant suite à une procédure RSD, à un contrôle de décence, ou à une procédure administrative (insalubrité, péril, plomb).

Le niveau de dégradation pourra être établi de deux manières : la réalisation d'une grille de dégradation de l'ANAH ou d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat (en parties communes) ou l'existence d'une procédure administrative (procédure RSD, contrôle de décence, arrêté d'insalubrité ou de péril).

2.2. Les catégories éligibles

- « PB HI-TD » : propriétaire bailleur habitat indigne ou très dégradé

Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires bailleurs concernant des logements subventionnés pour des travaux lourds (arrêté ou coefficient d'insalubrité > 0,40, péril ou indice de dégradation $\geq 0,55$).

Attention le type de conventionnement exigé est variable selon le territoire.

- « Propriétaire Bailleur Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat ».

Travaux de « petite LHI » : insalubrité entre 0,30 et 0,40 – péril – sécurité des équipements communs – risque saturnin.

- « PB Moyenne Dégradation » : propriétaire bailleur habitat dégradé

Travaux pour rétablir un logement dégradé. Les travaux concernés sont ceux permettant de résoudre une situation avérée de dégradation "moyenne", constatée sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié. (Indice de dégradation entre 0,40 et 0,55)

- « Propriétaire Bailleur Rénovation Energique Globale »

Cette catégorie correspond aux travaux de « rénovation énergétique globale » réalisés par les propriétaires bailleurs en vue de l'amélioration de la performance énergétique de leurs logements. Cette performance est démontrée sur la base d'une évaluation énergétique permettant de valoriser un gain de 35% entre l'état initial (avant-projet) du logement et l'après projet (au moyen des consommations conventionnelles) (avec production d'une grille de dégradation présentant un indice de dégradation < 0,35).

Attention le type de conventionnement exigé est variable selon le territoire.

- « Propriétaire bailleur Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence »

Travaux pour résoudre une situation de non-conformité au règlement sanitaire départemental (RSD) ayant donné lieu à une prescription des actions utiles à la disparation des causes de non-conformité, ou une situation de non-décence mise en évidence à la suite d'un contrôle diligenté par la caisse d'allocations familiales ou la

caisse de la mutualité sociales agricoles (CMSA) ou pour leur compte, les travaux , nécessaire à la disparition de cette situation peuvent être subventionnés.

- **« Propriétaire Bailleur travaux de transformation d'usage »**

Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires bailleurs concernant des logements subventionnés pour des travaux de transformation d'usage. Pour bénéficier des subventions, les logements issus d'un changement d'usage devront répondre aux trois critères suivants :

- les travaux devront être conformes aux règlements d'urbanismes locaux et avoir obtenu les autorisations nécessaires,
- les logements devront présenter une surface habitable >20 m²,
- et seront loués obligatoirement en loyer conventionné social ou très social.

Ces dossiers feront l'objet d'un passage systématique en CLAH pour avis préalable.

- **« PB Adaptation du logement »**

Cette catégorie correspond aux dossiers de propriétaires bailleurs pour des travaux d'adaptation ou d'accessibilité dans leurs logements, sur justificatifs³. Les travaux permettant d'adapter les logements et les accès au logement aux besoins spécifiques du locataire pourront également être subventionnés (avec l'autorisation expresse du bailleur).

3. AUTRES CATEGORIES DE FINANCEMENT

Les locataires

Pour bénéficier d'une aide, les locataires doivent satisfaire aux mêmes conditions de ressources que celles auxquelles sont soumis les propriétaires occupants.

Les travaux pouvant donner lieu à l'attribution d'une subvention portent sur la décence et l'autonomie.

Travaux autonomie : travaux d'adaptation ou d'accessibilité dans leurs logements, sur justificatifs¹.

Travaux décence : travaux réalisés dans le cadre du non-respect du règlement sanitaire départemental ou d'un contrôle de décence.

3 – décision de la commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) reconnaissant l'éligibilité à l'allocation d'éducation de l'enfant handicapé (AEEH), à l'allocation pour adulte handicapé (AAH), ou à la prestation de compensation du handicap (PCH) ;
– décision de la CDAPH mentionnant le taux d'incapacité permanente et rendue à l'occasion d'une demande de carte d'invalidité ;
– évaluation de la perte d'autonomie en groupe iso-ressource (GIR) réalisée par un organisme de gestion des régimes obligatoires de la sécurité sociale (CARSAT, CRAM ou autre structure exerçant une mission de service public équivalente) ou le conseil général, ou par toute personne mandatée par eux, mettant en évidence l'appartenance à un GIR de niveau 1 à 6.

Cas particuliers

Peuvent également bénéficier des aides de l'ANAH:

- les personnes assurant la charge effective des travaux dans les logements occupés par leurs ascendants ou leurs descendants ou ceux de leur conjoint ;
- les propriétaires d'un logement occupé à titre gratuit par un ménage de ressources modestes ou très modestes ;

Pour les 2 cas listés ci-dessus, les règles d'attribution, les taux de subvention et plafonds de travaux sont les mêmes que pour les propriétaires occupants. Toutefois, l'occupant et le bénéficiaire de la subvention doivent chacun justifier d'un revenu fiscal de référence inférieur aux plafonds « très modeste », ou « modeste ».

Organismes agréés

Conformément à l'instruction du 4 octobre 2010, les organismes agréés au titre de l'article L365-4 du CCH (activités d'intermédiation locative ou de gestion locative sociale), lorsqu'ils sont titulaires de droits réels sur un logement, sont éligibles aux subventions de l'ANAH dans le cadre du régime PB. Les dispositions adoptées par le CA de l'ANAH le 13 mars 2013 élargissent le taux de subvention et le plafond de travaux sous condition de modérer le loyer de sortie au niveau du PLAI (logement très social). Sur le territoire de la Métropole, la durée de conventionnement est de 15 ans minimum.

Les collectivités locales ou leurs groupements

Les communes ou leurs groupements qui réalisent des travaux d'office en application des articles L 1331-29 du code de la santé publique ou L 123-3, L 129-2 et L 511-2 du code de la construction et de l'habitation peuvent bénéficier des aides de l'Agence.

Les porteurs de projet spécifiques

Les financements de l'Agence peuvent être octroyés à d'autres bénéficiaires que ceux précédemment mentionnés, dans le cadre de portage de lots en copropriété dégradée, de vente avec intention de rénover et de dispositif d'intervention immobilière et foncière.

4. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES TYPES DE TRAVAUX ET LEURS RECEVABILITES

Ravalement de façades : ils peuvent être subventionnés dans le cadre d'un programme de réhabilitation complet d'un bâtiment et des logements qui le composent (avec intervention sur le gros œuvre), d'une isolation par l'extérieur, ou de travaux induits.

Travaux pour l'autonomie de la personne : Pour les dossiers adaptation de salle de bain simples, changement de baignoire en douche et travaux induits :

- plafond de travaux : 8000 € HT. Le taux maximum de subventions: 60% pour les POTM et 45 % pour les POM.
- Soit subvention max pour POTM : 4 800€ et pour les POM : 3 600€

Si les travaux concernent l'adaptation globale du logement (pas seulement la baignoire et douche)

- Application de la règle générale (cf : tableau des taux nationaux applicables).

Travaux de création ou de rénovation ou de mise aux normes d'ascenseurs : aucun dossier de demande de travaux pour la création ou la rénovation d'ascenseurs, déposé par un Propriétaire Occupant, un Propriétaire Bailleur ou un syndicat de copropriétaires, ne sera subventionné, à l'exception des copropriétés bénéficiant d'un plan de sauvegarde ou d'une OPAH copropriété dégradée ou d'une OPAH RU avec un volet « copropriétés dégradées ».

Travaux sur des logements issus d'une division : pour bénéficier des subventions, les logements issus d'une division et dont la surface est inférieure à 50 m² seront loués obligatoirement en loyer conventionné social ou très social.

Travaux liés à la lutte contre le saturnisme : les travaux sont subventionnés si un CREP (constat de risque d'expositions au plomb) est fourni et qu'il présente les conclusions contenues dans les 2 premiers alinéas de l'annexe 4 de l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb :

- Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de classe 3 ;
- L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3.

Le CREP doit être réalisé au cours des deux années précédant le dépôt du dossier. Un financement est également possible dans le cas d'une notification de travaux (par l'Agence Régionale de la Santé), prise en application de l'article L1334-2 du Code de la Santé Publique.

Climatisation réversible (appareil avec fonction chauffage) : la climatisation réversible sera prise en compte dans le calcul de la subvention uniquement s'il s'agit d'un mode de chauffage principal du logement.

Travaux d'office : les communes ou leurs groupements qui réalisent des travaux d'office en application des articles L 1331-29 du code de la santé publique ou L 321-1 et suivants et R 321-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) peuvent bénéficier des aides de l'ANAH.

La subvention est accordée en raison de la défaillance d'un ou plusieurs propriétaires et en fonction de l'intérêt économique, social, technique et environnemental des travaux projetés et des crédits disponibles, sur la base d'un programme d'action qui

fixe les priorités d'intervention de l'ANAH au niveau local et les modalités financières d'attribution des aides. La demande de subvention comporte la copie de l'arrêté d'insalubrité réparable pris en application des articles L 1331-28 et suivants du code de la santé publique ou de l'arrêté de péril ordinaire pris en application des articles L 511-2 et suivants du CCH ou de la notification de travaux prise en application des articles L 123-3 ou L 129-2 du CCH.

Les immeubles doivent être occupés pour tout ou partie à titre de résidence principale.

Travaux entrant dans le cadre du dispositif d'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA) : depuis 2006, l'ANAH finance l'ARA par des organismes agréés (décret 2005-1449 du 25 novembre 2005). L'instruction du 06/02/2015 précise les conditions de financement des travaux réalisés en ARA.

Les travaux réalisés en ARA peuvent bénéficier d'un financement ANAH, et le cas échéant, être pris en compte dans le calcul du gain énergétique minimal d'éligibilité à l'Aide de Solidarité Ecologique (ASE) des logements privés, à la condition que le ménage bénéficie d'un accompagnement par un opérateur spécialisé, pour la conception, la réalisation de la globalité du projet, la réalisation de travaux dans le cadre de l'ingénierie de suivi-animation du programme d'actions.

L'ARA vise à inscrire les ménages en difficulté dans une démarche d'insertion sociale en les faisant bénéficier d'une prestation d'accompagnement et d'encadrement technique de travaux assuré par un opérateur agréé. Les travaux réalisés en auto-réhabilitation subventionnables par l'ANAH sont ceux que les propriétaires décident de réaliser eux-mêmes, en cohérence avec la finalité du projet global, dans des conditions techniques, sociales et financières sécurisées. Ces travaux supposent une implication significative sur un ou plusieurs postes de travaux de la part du propriétaire afin d'optimiser l'impact du projet au regard de la capacité financière du ménage.

Travaux sur des logements étant dans le périmètre d'un dispositif d'OPAH copropriété, OPAH copropriété dégradée ou d'un plan de sauvegarde : afin de ne pas porter préjudice aux dispositifs ci-dessus cités, les seules catégories de dossiers individuels de demande de subvention d'amélioration des parties privatives éligibles sont :

- l'autonomie, l'habitat indigne, la dégradation et le péril

De plus, ces dossiers devront répondre aux conditions suivantes, à savoir :

- aucune partie commune de la copropriété ne pourra être intégrée au dossier, Les travaux portant sur les fenêtres, les portes d'entrée, etc... devront correspondre aux besoins définis dans la continuité du dispositif existant.

- l'endettement ou le reste à charge des familles résultant de ces travaux ne devra pas mettre en péril la participation financière au dispositif existant.

5. LES PRIMES

5.1. Pour les propriétaires Occupants :

- La prime du programme « Mapriménov » Propriétaires Occupants (jusqu'au 30 juin 2022)

Lorsque les travaux réalisés permettent un gain énergétique de 35% (travaux privatifs et/ou travaux communs), les propriétaires occupants bénéficient d'une prime d'aide à la solidarité écologique (ASE) par logement d'un montant de 3000 € maximum pour les Propriétaires Occupants très modestes et 2 000 euros pour les propriétaires modeste dans la limite de 10% du montant HT des travaux.

Aide de Solidarité écologique Prime Habiter Mieux	Montant de 10% des travaux HT avec un plafond à 2000 euros (PORM) ou 3 000 euros (PORTM)	Cette prime est versée si au moins 35% de gain énergétique après travaux
---	--	---

- La prime « Passoires Thermiques » :

Une prime « sortie de passoires thermiques » de 1 500€ est attribuée en complément pour les logements dont l'état initial présente un niveau de performance correspondant à une étiquette "F" ou "G" et une consommation énergétique projetée après travaux équivalant au moins à l'étiquette "E" inclus.

- La prime « basse consommation » :

Une prime « Basse consommation » de 1 500€ est attribuée en complément pour les logements dont l'état initial présente un niveau de performance comprise en entre une étiquette "G" et "C" et atteignant une consommation énergétique projetée après travaux équivalant à une étiquette "A" ou "B".

5.2. Pour les Propriétaires Bailleurs :

- Les primes du programme LOc avantage Propriétaire Bailleur

Lorsque les travaux réalisés permettent un gain énergétique de 35% (travaux privatifs ou travaux privatifs et communs), les propriétaires bailleurs bénéficient d'une prime d'aide à la solidarité écologique (ASE) d'un montant de 1 500 €.

Aide de Solidarité écologique	Montant forfaitaire par logement
Prime Habiter Mieux PB	1 500 €

Dans le cas de travaux de sortie de passoires thermiques, le montant de la prime Habiter Mieux est fixé à 2 000€ par logement, sous réserve d'un projet de travaux :

- permettant d'atteindre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35%, justifié par une évaluation énergétique réalisée conformément au 10°) de la délibération 2020-50 du CA de l'Anah du 2 décembre 2020
- et,
- dont l'état initial du logement présente un niveau de performance correspondant à une étiquette « F » ou « G » et une consommation énergétique projetée après travaux équivalant au moins à l'étiquette « D » inclus.

Aide de Solidarité écologique	Montant forfaitaire par logement
Prime Habiter Mieux PB	2 000 €

➤ La Prime d'Intermédiation Locative (IML)

Ce dispositif s'applique au conventionnement avec ou sans travaux financé par l'Anah.

Les conditions d'octroi de la PIL sont définies par délibérations du Conseil d'Administration en application de l'article R 321-6 du code de la construction et de l'habitation (délibération n°2015-29 du 30 septembre 2015 relative au financement d'une prime en faveur de l'intermédiation locative ; délibération n°2017-43 du 29 novembre 2017 relative à la prorogation du dispositif de la prime intermédiation locative).

➤ La Prime de réduction de loyer :

Dans le cas d'un logement faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L 321-8 du CCH (secteur social ou très social) et situé en secteur tendu, sous réserve de la participation d'un ou plusieurs co-financeurs, une prime pour réduction de loyer peut être attribuée.

En complément de la subvention destinée à financer les projets définis aux 1° et 2° de la délibération 2020-50 du 2 décembre 2020, une prime dite "réduction de loyer" peut être octroyée par l'Anah lorsque sont respectées les deux conditions cumulatives suivantes :

- Le logement subventionné fait l'objet d'une convention en application de l'article L 321-8 du CCH (secteur social ou très social);
- Le logement subventionné est situé dans un secteur de tension du marché, défini par un écart supérieur à 5€ mensuels par m² de surface habitable entre le loyer de marché (constaté localement au moment de l'établissement de la grille des loyers, le cas échéant par catégorie de logement) et le niveau du loyer social défini annuellement pour chaque zone, par circulaire du ministre en charge du logement

- Une aide est attribuée, pour le même projet de travaux, par le ou les co-financeurs suivants : la commune, l’EPCI, le département, la Région. Le montant de la prime octroyée par l’Anah est égal au maximum à la plus petite des deux valeurs suivantes :

- Le triple de la participation des co-financeurs,
- 150€ par m² de surface habitable dite fiscale, telle que définie à l’article R 321-27 du CCH, dans la limite de 80m² par logement.

➤ La prime liée à un dispositif de réservation :

Une prime ANAH d’un montant de 4 000 € par logement est attribuée si les deux conditions cumulatives suivantes sont respectées :

- le logement n’est pas occupé et fait l’objet d’une convention à loyer très social,
- le logement est attribué à une personne prioritaire relevant des dispositifs DALO (ménages reconnus prioritaires par la commission), PDALPD (autres ménages prioritaires) ou de lutte contre l’habitat indigne (ménage en situation d’habitat indigne nécessitant un relogement).

Les services compétents du Préfet indiquent les coordonnées de l’interlocuteur auquel le bailleur devra s’adresser en vue de l’attribution du logement.

	Montant national	Observations
<p>Prime réservation public prioritaire</p> <p>En cas de loyer LCTS sur logement vacant donnant au préfet le droit de désigner le locataire</p>	<p>4 000 €</p> <p><i>Secteur tendu(toute la Métropole)</i></p>	<p>Logement effectivement attribué, dans le cadre d’un dispositif opérationnel, à un ménage prioritaire (dans le cadre du droit au logement opposable, du plan départemental d’action pour le logement des personnes défavorisées ou de la lutte contre l’habitat indigne)</p>

6. LE CONVENTIONNEMENT SANS TRAVAUX

Conventionnement sans travaux

Un propriétaire bailleur peut conclure avec l’Agence nationale de l’habitat (ANAH) une convention par laquelle celui-ci s’engage à louer son logement à des locataires sous conditions de ressources à des niveaux de loyer identiques à ceux du conventionnement avec travaux (intermédiaire, social ou très social). En contrepartie, le propriétaire bailleur bénéficie d’une déduction fiscale spécifique (dispositif Borloo dans l’ancien) modulée en fonction de son engagement plus ou moins social et de sa participation à un dispositif d’intermédiation locative (LOCAVANTAGE sans travaux).

L’engagement du propriétaire à louer son logement à un loyer maîtrisé est de minimum 6 ans. Le logement conventionné doit être décent.

Pour toutes les conventions signées depuis le 1er juillet 2020, le bénéfice de l’abattement fiscal du dispositif Louer abordable (aussi appelé dispositif “Cosse”) est conditionné au respect d’une consommation conventionnelle en énergie primaire du

logement inférieure à 331 kWh/m²/an (conformément à l'Arrêté du 10 novembre 2020 relatif au niveau de performance énergétique globale prévu au o du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts).

Cette évolution revient à exclure du conventionnement sans travaux les logements classés "F" et "G" au diagnostic de performance énergétique (DPE). A noter que cette évolution n'a aucune conséquence sur le conventionnement avec travaux, dont la signature était déjà conditionnée à l'atteinte de l'étiquette "D" ("E" dans certains cas) après travaux.

7. LES AIDES AUX COPROPRIETES

Les règles d'attribution des subventions :

Cette catégorie correspond aux dossiers de syndicat de copropriétaires pour des travaux portant sur les parties communes et équipements communs de la copropriété ainsi que le cas échéant, sur les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sous maitrises d'ouvrage du syndicat des copropriétaires.

"MaPrimeRénov'Copropriétés" (MPR Copro) pour les travaux d'amélioration de la performance énergétique ouverte à l'ensemble des copropriétés

Relèvent des travaux d'amélioration de la performance énergétique, les travaux d'économies d'énergies qui, figurant sur la liste des travaux recevables fixée par le Conseil d'Administration de l'Anah en application des articles R.321-15 du CCH et du 4 du RGA et au 1°a) de la délibération n°2020-54 du décembre 2020, permettant un gain de performance énergétique du ou des bâtiments d'au moins 35%.

Le régime d'aide MPR copro comprend :

- Le financement d'une assistance à maitrise d'ouvrage en charge de l'accompagnement technique, social et financier de la copropriété, en appui notamment de l'action du syndic, à hauteur de 30% de la dépense subventionnable plafonnée à 600 euros par logement, avec un montant minimum d'aide de 900 euros par copropriété.
- Le financement d'une aide socle aux travaux dès lors que le gain énergétique est substantiel (35%). Cette aide est versée au syndicat de copropriétaires jusqu'à 25% du montant des travaux subventionnables plafonnée à 15 000€ par logement⁴, complétée par plusieurs primes forfaitaires cumulables entre elles :
 - Une prime forfaitaire de 500€ par logement en cas de sortie de passoire thermique
 - Une prime forfaitaire de 500€ par logement en cas d'atteinte d'un niveau de performance énergétique élevé,
 - Une prime forfaitaire individuelle attribuée aux propriétaires occupant très modestes ou modestes, d'un montant respectif de 1 500€ ou 750€.

⁴ Les copropriétés en difficulté ne sont pas concernées par l'aide socle MPR copropriété puisqu'elles disposent de leur propre régime d'aide au syndicat des copropriétaires. En revanche les copropriétés en difficulté peuvent bénéficier des différentes primes forfaitaires introduites par la délibération n°2020-54 du 2 décembre 2020

- Le financement d'une prime forfaitaire complémentaire de 3 000€ pour les copropriétés fragiles ou en difficultés sous réserve d'une valorisation des CEE par l'Anah. Pour bénéficier de la prime copropriété fragile, la copropriété doit répondre aux conditions d'éligibilité suivantes (conditions non cumulatives) :
 - Se situer dans le périmètre d'un quartier NPNRU (nouveau plan national de renouvellement urbain).
 - Connaître un taux d'impayés des charges de copropriétaires supérieur ou égal à 8% du budget voté. Ce taux d'impayés est calculé sur la base du compte de gestion générale de l'exercice clos de l'année N-2 par rapport à la demande de subvention.

Les aides à l'accompagnement et aux travaux de rénovation énergétique doivent faire l'objet de deux demandes de subventions distinctes, la demande de subvention d'accompagnement pouvant précéder celle relative aux travaux.

Aide au syndicat des copropriétaires :

La réglementation de l'Anah prévoit que les aides au syndicat de copropriétaires soient réservées à des cas restreints de copropriétés dans lesquelles au moins 75% des lots sont des lots d'habitation. Cette disposition peut s'avérer bloquante dans certains cas, notamment de petites copropriétés de Centre-ville ayant des commerces en rez de chaussée.

En accord avec la directrice de l'Anah (courrier du 9 janvier 2020), cette règle pourra être aménagée à titre exceptionnel, au cas par cas et sur décision de la CLAH, en calculant la subvention au syndicat des copropriétaires, au prorata des millièmes de lots d'habitation privé et en excluant les autres lots (commerces, bureaux, bailleurs sociaux, collectivités ..).

Dans tous les cas, cette souplesse donnera lieu à information précise au syndic, notamment au moment de l'appel de fonds et au moment du paiement lorsque celui-ci répartira l'aide reçue aux différents propriétaires.

8. LES MAJORATIONS LOCALES

Les règles d'application des subventions

L'ensemble des règles de recevabilité et des conditions d'octroi des aides applicables à l'ANAH (articles R 321-12 à R 321-21 du CCH) s'appliquent aux décisions prises par la métropole d'Aix-Marseille-Provence en tant que délégataire selon les règles fixées par le Conseil d'Administration de l'ANAH. Dans les limites fixées par l'article R 321-21-1 du CCH, les taux pourront être majorés dans les conditions définies ci-dessous : Le taux de subvention mentionné à l'article R. 321-17, le montant des aides accordées par l'agence et le montant des plafonds de travaux subventionnables peuvent être majorés dans les limites et les conditions fixées par le décret n° 2005-416 du 3 mai 2005 et prévues par la convention conclue en application de l'article L.321-1-1.

Propriétaires Occupants				
Projet de Travaux	Plafond national	Plafond adapté	Taux national	Taux adapté
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ⁵	50 000 €	+ 25 % soit 62 500 €	70% très modestes*	+10 % soit 80%
			70% modestes*	+ 10% soit 80%
Projet de travaux de rénovation énergétique globale « Habiter Mieux » ⁶	30 000 €	+ 25 % soit 37 500 €	50% très modestes	+10% soit 60%
			35% modestes	+ 10% soit 45%
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	20 000 €	+ 25% soit 25 000€	70% très modestes*	+ 10% soit 80%
			70% modestes*	+ 10% soit 80%
Travaux pour l'autonomie de la personne	20 000 €	+ 25% soit 25 000€	50% très modestes	+ 10% soit 60%
			35% modestes	+ 10% soit 45%
Autres situations	20 000 €	Plafond national soit 20 000€	35% très modestes	Taux national soit 35%
			20% modestes	Taux national soit 20%

* taux national applicable en territoire « d'accélération » suivant les délibérations du Conseil d'administration de l'ANAH n° 2020 du 13 mars 2019 et n°2020-60 du 2 décembre 2020.

^{5 et 3} Ces travaux sont éligibles à la Prime "Habiter Mieux" de 10% du montant HT des travaux subventionnables dans la limite de 3 000€ pour les propriétaires très modestes et de 2 000€ pour les propriétaires modestes.

La prime "Habiter Mieux" peut être complétée par :

- Une prime dite de "sortie de passoires thermiques" de 1 500€ pour les logements dont l'état initial présente un niveau de performance correspondant à une étiquette "F" ou "G" et une consommation énergétique projetée après travaux équivalant au moins à l'étiquette "E" inclus.
- Une prime "basse consommation" de 1 500€ pour les logements dont l'état initial présente un niveau de performance comprise en une étiquette "G" et "C" et atteignant une consommation énergétique projetée après travaux équivalant à une étiquette "A" ou "B".

Propriétaires bailleurs				
	Plafond national	Plafond adapté	Taux national	Taux adapté
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé ⁷	1 000 €/m ²	+ 25% soit 1 250€/m ²	50%*	LC et LCTS +10% soit 60%
				LI : taux national soit 50%
Organisme agréé au titre de l'article L. 365-2 du CCH	1 250 €/m ²	+ 25% soit 1 562 €/m ²	60%	+10% soit 70%
Travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat	750 €/m ²	+ 25% soit 937,50€/m ²	50%*	LC et LCTS +10% soit 60%
				LI : taux national soit 50%
Travaux pour l'autonomie de la personne	750 €/m ²	+ 25% soit 937,50€/m ²	35 %	LC et LCTS +10% soit 45%
				LI : taux national soit 35%
Travaux pour réhabiliter un logement moyennement dégradé	750 €/m ²	+ 25% soit 937,50€/m ²	40 %*	LC et LCTS +10% soit 50%
				LI : taux national soit 40%
Travaux de rénovation énergétique Globale	750 €/m ²	+ 25% soit 937,50€/m ²	25 %	LC et LCTS +10% soit 35%
				LI : taux national soit 25%
Travaux suite à une procédure RSD ou un contrôle de décence	750 €/m ²	+ 25% soit 937,50€/m ²	25 %	LC et LCTS +10% soit 35%
				LI : taux national soit 25%
Travaux de transformation d'usage	750 €/m ²	Plafond national soit 750€/m ²	25 %	LC et LCTS Taux national soit 25%
				LI : taux national soit 25%

* taux national applicable en territoire « d'accélération » suivant les délibérations du Conseil d'administration de l'ANAH n° 2019-08 du 13 mars 2019 et n° 2020-60 du 2 décembre 2020.

⁷ Ces travaux sont éligibles à la prime "Habiter Mieux" de 1 500€/lgt. Dans le cas de travaux de sortie de passoires thermiques, le montant de la prime Habiter Mieux est porté à 2 000 € sous réserve d'un projet de travaux:

- Permettant d'atteindre un gain de performance énergétique du logement d'au moins 35%
- et dont l'état initial de lgt présente un niveau de performance à une étiquette "F" ou "G" et une consommation énergétique projetée après travaux équivalant au moins à l'étiquette "E" inclus.

9. LE CONVENTIONNEMENT DES LOYERS

Le dispositif de Loc'Avantages

Le dispositif Loc'Avantages permet au propriétaire bailleur de bénéficier d'une réduction d'impôts importante calculée en fonction du montant du loyer. Plus le loyer est réduit, plus la réduction d'impôt est forte.

Niveau de loyers	Taux de réduction d'impôt correspondant sans intermédiation locative *	Taux de réduction d'impôt en intermédiation locative *
loc1	15 %	20 %
loc2	35 %	40 %
loc3		65 %

* L'intermédiation locative consiste en l'intervention d'un tiers (agence immobilière sociale ou association agréée par l'État) entre vous et le(s) occupant(s) de votre logement.

le choix est à faire entre trois niveaux de loyer, qui sont calculés en appliquant une décote au loyer de marché observé sur la commune du logement (loyers plafonds par commune : retrouvez celui qui s'applique à votre logement grâce à notre [simulateur](#)).

Les taux de décote sont les suivants :

- - 15% pour Loc1
- - 30% pour Loc2
- - 45% pour Loc3

A ces trois niveaux de loyers correspondent des taux de réduction d'impôt différents (la réduction d'impôt pour Loc3 est plus importante que pour Loc1) ainsi qu'un plafond de ressources à ne pas dépasser pour les locataires.

le dispositif est assujéti à la signature signer d'[une convention avec l'Anah](#) où vous vous engagez à :

- Louer un bien non meublé pour une durée minimale de 6 ans ;
- Ne pas dépasser un montant maximal de loyer (loc1, loc2 ou loc3) ;
- Louer, en tant que résidence principale, à un locataire ayant des revenus inférieurs à des plafonds de ressources fixés par l'État ;
- Votre locataire ne doit pas être un membre de votre famille ;
- Ne pas louer une passoire thermique, soit tout logement classé en étiquette F et G.

La réduction d'impôt ayant pour objectif de proposer des logements à des prix abordables pour des ménages de la classe moyenne ou ayant des revenus modestes, votre locataire doit répondre à des conditions de ressources selon la taille de son

ménage, la situation géographique du bien et le niveau de loyer pratiqué. Plus le niveau de loyer choisi est réduit, plus la réduction d'impôt est élevée et plus le plafond de ressources s'appliquant au locataire est bas.

Tous les baux prenant effet à partir du 1er janvier 2022 peuvent être éligibles à Loc'Avantages, s'ils respectent les conditions ci-dessus. Vous pourrez déposer votre dossier à partir du 1er avril 2022. La réduction d'impôt sera calculée de façon rétroactive, à compter de la date de prise d'effet du bail.

La demande de convention devra être déposée sur la plateforme de l'Anah :

- avant le 1er mai 2022 pour les baux signés avant le 1er mars 2022 ;
- dans un délai de 2 mois pour les baux signés après le 1er mars 2022.

Le plafonnement global des avantages fiscaux (niches fiscales) s'élève à 10 000 euros.

Une aide pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage

Pour ne pas être seul face au montage de votre dossier de demande d'aides aux travaux, le propriétaire peut se faire accompagner par un opérateur conseil. Cette assistance à maîtrise d'ouvrage est parfois payante, l'Anah participe dans ce cas à son financement. Cette aide peut aller jusqu'à 875 € par logement.

Votre projet

- [Faire des travaux de rénovation énergétique avec MaPrimeRénov'](#)
- [Loc'Avantages, la réduction d'impôt qui bénéficie à tous](#)
- [Présentation de Loc'Avantages](#)
- [Financer vos travaux](#)
- [Simuler votre projet](#)
- [Avez-vous pensé à l'intermédiation locative ?](#)

Formulaires

- [Engagement du bailleur loyer intermédiaire \(13 469*04\) \(pdf, 74 Ko\)](#)
- [Convention avec travaux \(14 039*05\) \(pdf, 102 Ko\)](#)
- [Engagements du bailleur niveau locatif social ou très social \(13 470*04\) \(pdf, 74 Ko\)](#)
- [Notice explicative convention avec travaux \(51 413*05\) \(pdf, 508 Ko\)](#)
- [Avenant à une convention avec ou sans travaux \(pdf, 82 ko\)](#)
- [Prime intermédiation locative - Engagement spécifique du bailleur \(pdf, 71 ko\)](#)
- [Convention dans le cadre d'un bail à ferme \(15 701*01\) \(pdf, 150 Ko\)](#)

PRIORITES DE FINANCEMENT

10.LES PRIORITES :

Les priorités d'intervention, les critères de sélectivité et prescriptions particulières

Les décisions d'attribution ou de rejet des subventions sont prises dans la limite des autorisations d'engagement, sur la base du programme d'Actions. Les règles suivantes contribuent à l'opposabilité des décisions.

Ordre des priorités

En cas d'enveloppe insuffisante, seront engagés prioritairement les dossiers de demande de subvention compris dans les catégories définies ci-avant qui répondent par ordre de priorité aux critères suivants :

Priorité 1 : répondre aux besoins des opérations programmées

Priorité 2 : Propriétaires occupants Très modestes Habitat indigne (HI) > Très dégradé (TD) > Autonomie > Energie > Propriétaires occupants modestes Habitat indigne (HI) > Très dégradé (TD) > Autonomie > Energie.

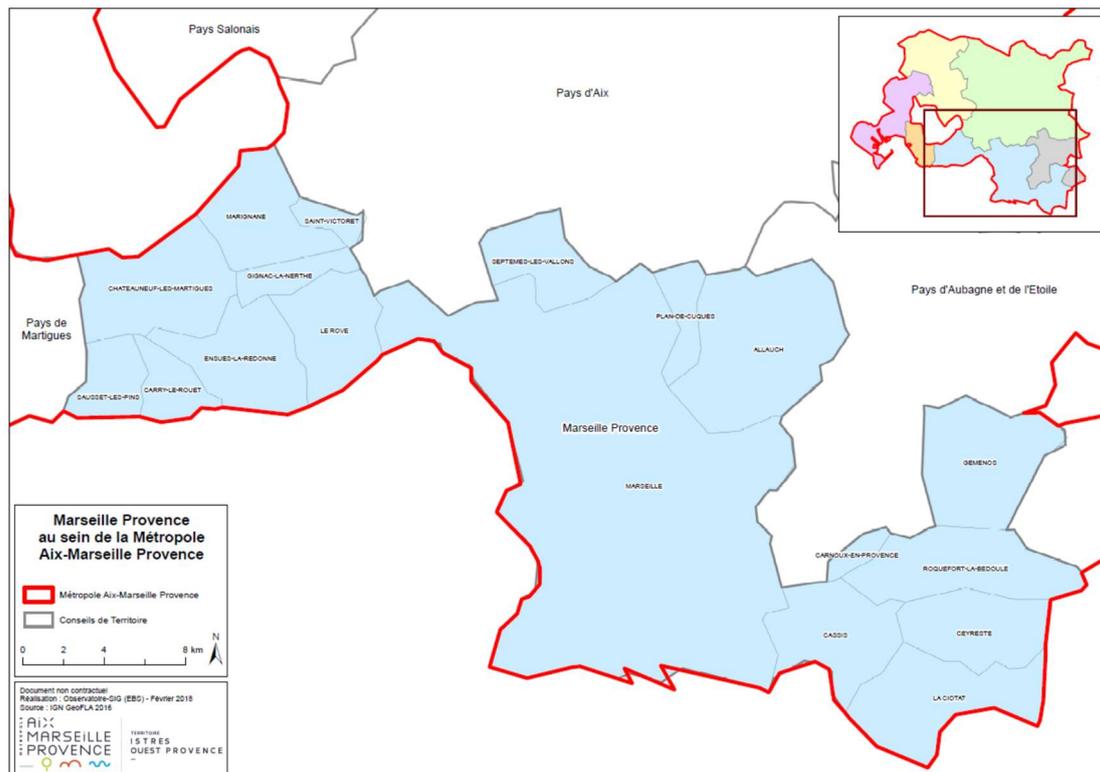
Priorité 3 : Propriétaires bailleurs Loyer Conventionné Très Social > Loyer Conventionné Social > Loyer Intermédiaire ; Habitat indigne > Très dégradé > moyennement dégradé (MD) > Autonomie > Energie > Sortie de vacance

Priorité 4 : Copropriétés aides aux syndicats de copropriétaires Habitat indigne (HI) > Très dégradé (TD)

Priorité 5 Autres dispositifs (Auto réhabilitation accompagnée ; Travaux d'Office ...).

Règles de subventions spécifiques aux Territoires de la Métropole

Le Territoire de Marseille Provence



I) Contexte territorial

Le Territoire de Marseille Provence compte environ 1 045 823 habitants répartis dans 18 communes.

A) Diagnostic et Préconisations

Le parc de logements de Marseille Provence compte environ 532 485 logements 86% sont des résidences principales. Au sein de ce parc, les résidences secondaires sont surreprésentées dans certaines communes (Cassis, Carry-le-Rouet...) : de 13% à 26% des logements en 2011 contre 3% en moyenne pour le Territoire de MP, entrainant un impact sur le prix du marché et sur le parcours résidentiel des ménages.

Le territoire de Marseille Provence est confronté à des difficultés importantes en matière d'habitat et de logement :

- le territoire de Marseille Provence se caractérise par une déconnexion croissante entre les marchés immobiliers et les revenus des ménages ;
- le parc privé remplit une fonction sociale « de fait » très importante. Certaines copropriétés cumulent de nombreuses difficultés ;
- le parc locatif social public se caractérise notamment par son ancienneté et par la faiblesse de son taux de rotation (5% environ sur le territoire de MP).

Concernant la demande,

- l'offre de logements doit accompagner le développement de l'emploi (notamment dans le cadre de l'OIN Euroméditerranée) et satisfaire la demande locale ;
- Marseille Provence se caractérise par des taux d'activité ou d'emploi relativement faibles ;
- Le revenu médian par unité de consommation (UC) est de 18 651 € en 2013 sur le Territoire de MP, inférieur à celui du département (19 784 €). Il existe des disparités importantes au sein du Territoire selon les communes et les bassins de vie.
- C'est sur ce territoire que se concentre la majorité des demandes de logements sociaux du département des Bouches-du-Rhône. La pression locative est très forte quel que soit le logement souhaité, dépassant 1 logement disponible pour 7 demandes ;

Marseille Provence doit faire face à une forte pression foncière qui se caractérise notamment par :

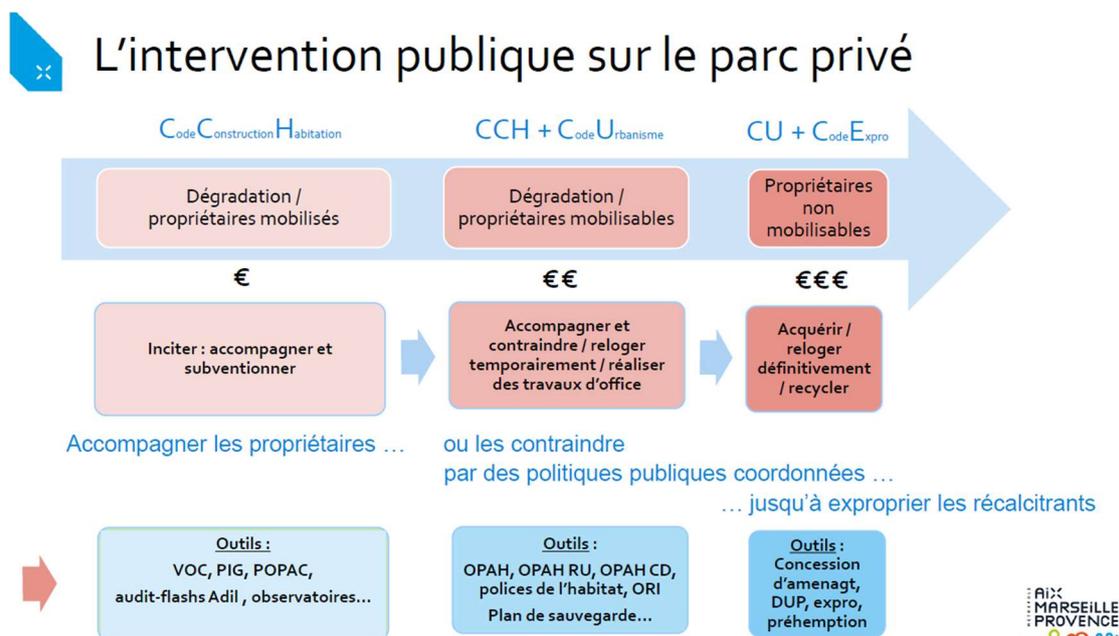
- des valeurs foncières et immobilières qui augmentent à un rythme soutenu sur certains secteurs ;
- un fort déficit de logements pour actifs et de logements sociaux intermédiaires ;
- des disparités territoriales fortes en matière de logement mais aussi sur les plans environnementaux, économiques et sociaux ;
- des installations en périphérie qui progressent plus fortement que celles dans les centres urbains ;
- une faible adéquation de l'offre et de la demande immobilière, accompagnée de besoins lourds en termes d'équipements publics ;
- une augmentation des friches urbaines, un étalement urbain consommateur d'espaces naturels et fragilisant l'agriculture, et un éclatement en de multiples pôles urbains.

Face à ces constats, les principaux enjeux identifiés sont les suivants :

- poursuivre, voire accentuer, l'effort de production de logements pour répondre aux besoins actuels et futurs du territoire, à la fois en quantité et en qualité en proposant une offre diversifiée, en réalisant un effort particulier pour le parc locatif social et en développant une réponse adaptée aux besoins des populations spécifiques ;
- adapter et valoriser le parc existant en luttant contre l'habitat indigne, en prévenant la dégradation du bâti, en renforçant la politique de lutte contre la précarité énergétique et en respectant les préconisations en matière de développement durable ;
- répondre aux enjeux majeurs du renouvellement urbain sur Marseille, La Ciotat et Marignane et préparer la nouvelle phase du programme national de rénovation urbaine ;
- amplifier l'effort de rééquilibrage géographique en matière de production de logements, pour un développement plus solidaire et mieux équilibré de l'ensemble du territoire. Les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux devront être fixés pour chacune des communes membres et, pour Marseille, précisés pour chacun de ses arrondissements (article L 302.8 du CCH) ;
- définir une politique foncière incluant les outils d'intervention nécessaires.

B) La mise en œuvre

Face à cette situation, le Territoire organise l'intervention sur le parc privé, de manière graduée, de l'intervention précoce, préventive, à l'action incitative puis coercitive jusqu'à la substitution lorsque les propriétaires ne sont plus mobilisés pour l'entretien de leurs logements.



Trois documents cadre, approuvés par délibération du conseil métropolitain, concernent :

- Les nouveaux programmes de rénovation urbaine ;
- L'accord partenarial pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées ;
- La mise en œuvre du Plan d'Eradication de l'Habitat Indigne à Marseille 2017-2022.

Un Contrat de Projet Partenarial d'Aménagement instaure un partenariat avec notamment Etat Anru Anah pour intervenir sur le Grand Centre-ville de Marseille.

En 2022, le territoire est maillé de différents dispositifs d'intervention pour l'amélioration du parc ancien :

- 1- Hors Marseille, la métropole accompagne les communes de La Ciotat et Marignane dans l'amélioration incitative/coercitive des logements du parc privé, en lien avec un projet d'aménagement et de Renouveau Urbain conçu avec l'aide de l'Anru.
- 2- Sur Marseille, les Opérations sur le Grand Centre-Ville déploient des OPAH RU après étude pré opérationnelle et en périphérie du Centre, principalement au Nord, des opérations sur les Copropriétés dégradées.

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouveau Urbain (OPAH-RU) à Volet Copropriétés Dégradées (2018-2023) sur le Vieux La Ciotat.

Le volet habitat du projet de requalification du Centre Ancien prévoit 3 axes de mobilisation forte :



1° Traitement d'îlots dégradés par recyclage foncier - Dans un premier temps trois îlots très dégradés ont été repérés à traiter en priorité par un recyclage foncier volontariste par l'action publique. Des projets forts de démolition reconstruction ou réhabilitation sont à l'étude pour créer un levier de mobilisation (Îlots Renan – Castel – Porte des temps).

2° Aide à l'organisation des Copropriétés - par la mise en place d'un « Programme Opérationnel de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés » (POPAC) 2018-2021.

3° Mise en place d'un dispositif incitatif d'aide à la réhabilitation : OPAH-RU visant à faciliter l'organisation des travaux de réfection de l'habitat pour la lutte contre l'habitat indigne, développer l'aménagement de logements plus spacieux par des aides au jumelage, proposer les modalités d'une amélioration thermique et fonctionnelle, déployer des aides à la copropriété pour les travaux en parties communes, aides à la mutabilité pour le traitement des pieds d'immeubles.

Les objectifs sur 5 ans sont d'aider 80 propriétaires occupants, 150 propriétaires bailleurs et 75 copropriétés (travaux sur parties communes).

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouveau Urbain à volet copropriétés dégradées « OPAH RU II Centre ancien de Marignane » (2020-2025).



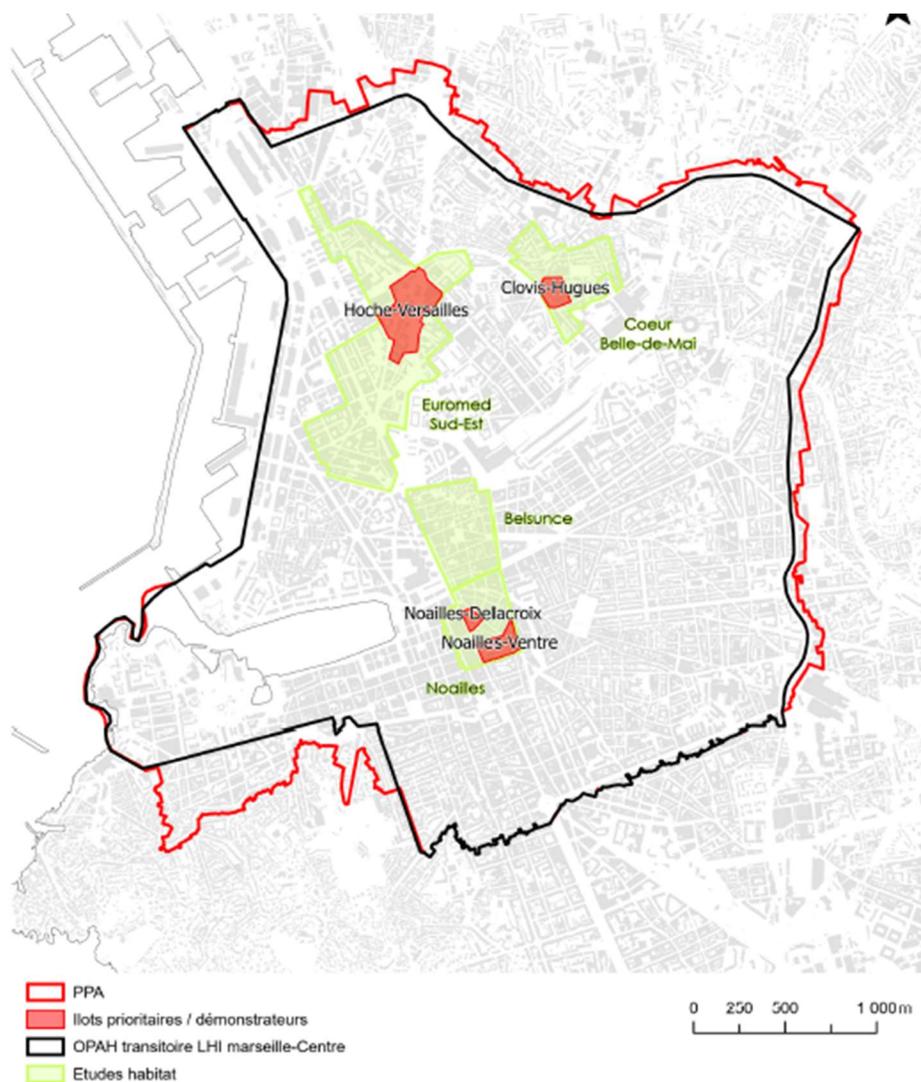
Pour faire face à des problématiques exceptionnelles en matière d'habitat indigne, de précarité sociale, de pauvreté, de délinquance et de vacance la ville de Marignane a bâti un projet urbain ambitieux lui permettant d'être retenue par le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

La convention PNRQAD se traduit par des opérations lourdes sur les espaces publics, des nouveaux plans de circulation ; des implantations d'équipements de proximité, la revitalisation du tissu commercial et la création de nouveaux logements de qualité.

L'OPAH RU constitue le volet opérationnel d'intervention du PNRQAD sur le parc privé. L'objectif de cette OPAH RU II de donner aux propriétaires du centre-ville la confiance, les moyens et l'envie de rénover leur patrimoine. Elle prévoit d'intervenir sur un cœur de 182 logements, avec des aides importantes de l'Anah, de la Ville, de la Métropole, du Département et de la Région : Sont visés les réhabilitations chez 72 Propriétaires Occupants, 114 Propriétaires Bailleurs et 11 Copropriétés.

Un partenariat historique pour requalifier le centre-ville de Marseille

La Métropole copilote avec la Ville de Marseille et avec l'appui de l'Etat ce projet d'aménagement, sur le plan urbain, sur celui de l'habitat, de l'économie et du commerce, de 1000 hectares répartis sur 8 arrondissements au cœur de la cité phocéenne. Un chantier inédit par son ampleur.



Le Projet partenarial d'aménagement du centre-ville de Marseille, voté le 20 juin 2019 en conseil de Métropole, est né d'échanges constants entre les collectivités publiques et l'État. Il s'appuie sur une stratégie à 15 ans et en 5 objectifs :

- Lutter contre l'habitat indigne ;
- Améliorer l'attractivité et la qualité résidentielle ;
- Permettre aux habitants de se maintenir dans leur quartier ;
- Restaurer le patrimoine bâti ;
- Redynamiser la fonction économique.

L'OPAH RU transitoire 2019-2022 prolongée jusqu'en 2024

La Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé simultanément en son conseil du 13 décembre 2018 une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé pour mettre en place rapidement des outils plus efficaces dotés de moyens augmentés, et les modalités d'intervention en Opération d'Amélioration de l'Habitat à volet renouvellement urbain simplifiée ; La mise au point entre la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Anah, l'Etat et la Ville de Marseille du contenu et du périmètre de l'Opération d'Amélioration de l'Habitat simplifiée conduit à la conclusion de la convention triennale d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH RU) transitoire « Lutte contre l'Habitat Indigne – Marseille Centre » ; La convention porte sur les modalités d'engagement et de versement des subventions de l'Anah et de la Métropole prioritairement pour les travaux urgents sur des immeubles dégradés objet d'interventions pour permettre le maintien des occupants ou le retour des ménages évacués, et le financement de l'ingénierie nécessaire à la définition des travaux, l'accompagnement à leur réalisation ainsi que la coordination et le pilotage public. Des avenants sont en cours d'approbation au premier semestre 2022, qui concernent d'une part la prolongation du dispositif jusqu'en 2024 pour répondre à la demande immédiate et assurer le tuilage avec les OPAH à venir.

En effet, la Métropole a engagé en 2021 quatre études pré-opérationnelles pour déboucher sur des OPAH de Renouvellement Urbain au sein du contrat de PPA sur le grand centre-ville de Marseille. L'autre avenant concerne le renforcement le dispositif d'ingénierie pour raccourcir les délais de maturations des programmes, répondre à demande en file active et démarcher les monopropriétaires bailleurs d'immeubles sous procédure; il s'agit également de préfigurer l'animation adaptée au traitement des îlots démonstrateurs du PPA.

Mesures exceptionnelles facilitant le traitement en urgence de l'habitat indigne dans le centre ancien de Marseille : Conformément à la délibérations n°2018-41 du Conseil d'Administration de l'Anah du 28 novembre 2018 prorogée par délibération n°2022-22 adoptée le 16 mars 2022 :

- L'Anah finance les prestations de suivi-animation de l'OPAH-RU à hauteur de 80 % (sans plafond de dépenses subventionnables) pour la durée de la convention.
- L'Anah finance jusqu'à 3 postes de chefs de projet pour permettre à la Métropole d'assurer la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des OPAH-RU qui seront conclues, dont l'un sera en charge de la coordination entre les services de l'Etat, de la métropole et de la Ville dans la gestion des mesures coercitives et des procédures de traitement de l'habitat indigne.
- dans le cadre de la présente OPAH RU, en application de l'article R321-18 du code de la Construction et de l'Habitation, l'avance versée par l'Anah s'établira à 70% du montant de la subvention octroyée. Cette avance permet d'assurer la plupart du temps le volant de trésorerie suffisante aux syndicats de copropriété pour engager les travaux et les conduire à terme, et ce sans recourir à un prêt ou à un préfinancement

Pour l'OPAH transitoire, le financement de la part fixe au titre du suivi animation à hauteur de 80% du montant HT du montant des dépenses subventionnables (hors plafond) est **maintenu pour deux ans supplémentaires. Pour l'ensemble des OPAH-RU, signées avant le 31 décembre 2024 et ciblées autour des 4 îlots démonstrateurs, le financement de la part fixe au titre du suivi-animation est maintenu à 80 % du montant HT des dépenses subventionnables (hors plafond).**

Agir sur les copropriétés fragiles et dégradées

L'accord Partenarial pour l'intervention publique sur les Copropriétés Fragiles et dégradées visent à traiter les copropriétés selon trois cercles :

Cercle 1 : 11 Copropriétés très dégradées, faisant l'objet de dispositif lourd (recyclage)

Cercle 2 : 63 Copropriétés repérées mais dont l'étude pré opérationnelle et le plan de redressement/traitement/recyclage reste à construire

Cercle 3 : mise en place d'actions préventives afin de repérer et de traiter les fragilités des copropriétés avant qu'elles ne soient trop dégradées.

Une Opération de Requalification des Copropriétés Dégradées, en cours d'élaboration, constitue un outil ensemblier de pilotage et permet une meilleure coordination de l'intervention publique sur différents volets sur un temps long. L'ORCOD permet aussi le financement de postes dédiés au suivi de cette mission.

L'ORCOD au sens du code de l'Urbanisme prévoit :

- Un dispositif d'intervention immobilière et foncière (possibilité de déléguer le DPUR),
- La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne,
- Un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants,
- La mise en œuvre Le cas échéant d'Opérations programmées d'amélioration de l'habitat, d'opérations de revitalisation de territoire,
- La mise en œuvre d'un plan de sauvegarde ainsi que la procédure d'administration provisoire renforcée,
- La mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement.

Rédaction de la convention d'ORCOD : Groupes de travail

Métropole ; Ville de Marseille ; DDTM ; Citémétrie (prestataire d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage de l'accord partenarial) ; Autres partenaires.

- Action foncière : 04/01/2022
- Relogement : 11/01/2022
- Lutte contre l'habitat indigne : 25/01/2022
- Justice : 25/01/2022
- Préfinancement : 22/02/2022
- Actions d'accompagnement : 01/03/2022

Contenu de la convention :

- cadre conventionnel et le périmètre d'application
- la méthode
- les outils d'interventions et les actions transversales
- le pilotage, l'animation et l'évaluation du cadre

- les financements et engagements

Un POPAC Marseille Provence 2019-2022 : Ayant vocation à intervenir sur tout le territoire de Marseille Provence (hors le centre de La Ciotat qui dispose d'un POPAC adossé à l'OPAH RU, le Programme Opérationnel de Prévention et d'accompagnement des copropriétés vise, en trois ans à Diagnostiquer 40 copropriétés (à l'aide d'un diagnostic multicritères), à mobiliser les acteurs de la Copropriété et à résoudre les premières difficultés au travers d'un accompagnement renforcé. Le dispositif pour chacune des copropriétés ciblées consiste en deux phases :

- Une phase de diagnostic approfondi afin de bien qualifier les fragilités de la copropriété visée.
- Une phase d'accompagnement renforcé visant à mettre en œuvre les modalités de redressement, suivant un scénario retenu par le comité technique.

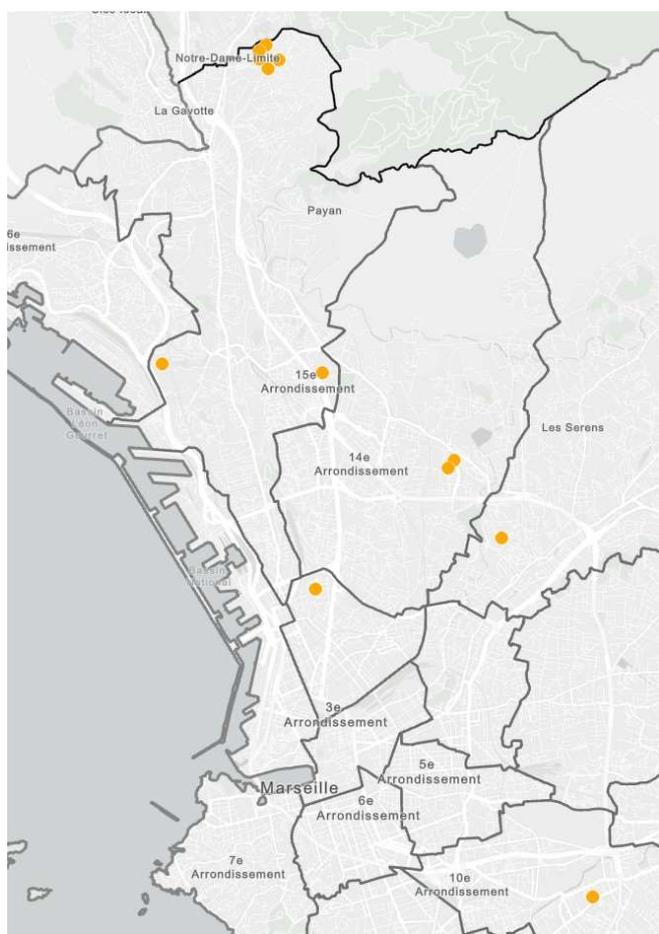
Une OPAH Copropriété dégradée et des Plans de Sauvegarde : Une forte implication en faveur d'une intervention coordonnée sur les grands ensembles résidentiels gérés sous le statut de la copropriété, à Marseille dans le cadre de projets de renouvellement urbain.

- Un dispositif opérationnel est en cours : l'OPAH-CD Plombières
- Les copropriétés Bel Horizon 1 et 2 sont toutes deux inscrites dans le périmètre de l'OPAH-RU Lutte contre l'Habitat Indigne du centre-ville de Marseille ce qui permet le financement de travaux urgents dans des conditions de financement dérogatoires.
- 3 plans de sauvegarde sont en phase de conventionnement : Kalliste, Corot, Bellevue. Ils vont donner lieu à la réalisation de travaux urgents en préalable à la signature des conventions de plans de sauvegarde.
- Une convention d'intervention foncière a été signée entre l'EPF/ La Métropole/l'EPAEM et la Ville de Marseille pour la copropriété Maison Blanche.
- L'intervention sur l'ensemble résidentiel du Mail est proposée : sous forme d'une OPAH copropriété dégradée pour les Gardians, de mise à l'élaboration de plans de sauvegarde pour le Mail et le Mail G (note de proposition détaillée jointe)
- Des modalités d'intervention sur les copropriétés Est Marseillais sont en cours d'étude.
- Des diagnostics pré-opérationnels sont en cours pour les copropriétés Consolat, les Rosiers et la Granière.
- Des consultations restent à engager pour la réalisation d'un diagnostic pré-opérationnel pour Bel Ombre
- Des diagnostics flash ont été conduits par l'ADIL 13, complétés par un diagnostic multicritères réalisé dans le cadre du POPAC, pour La Cravache et la Mazonode. Ils apportent les éclairages nécessaires à la décision proposition de mobilisation d'outils opérationnels.

Des Plans de Sauvegarde pour les Copropriétés très en difficulté :

Parc Kalliste (Marseille)	En cours de conventionnement
Parc Bellevue (Marseille)	En cours de conventionnement
Parc Corot (Marseille)	En cours de conventionnement

Copropriété Le Mail	En cours d'élaboration
Copropriété Le Mail G	En cours d'élaboration
Copropriété Consolat	En cours d'élaboration
Copropriété L'Est Marseillais	En cours d'élaboration
Copropriété Les Rosiers	En cours d'élaboration



II) Les règles spécifiques au Territoire Marseille Provence

1) LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Sans Objet

2) LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Sans Objet

3) AUTRE CATEGORIE DE FINANCEMENT

Sans Objet

4) PRESCRIPTION PARTICULIERES CONCERNANT LES TYPES DE TRAVAUX ET LEUR RECEVABILITE

Sans Objet

5) LES PRIMES

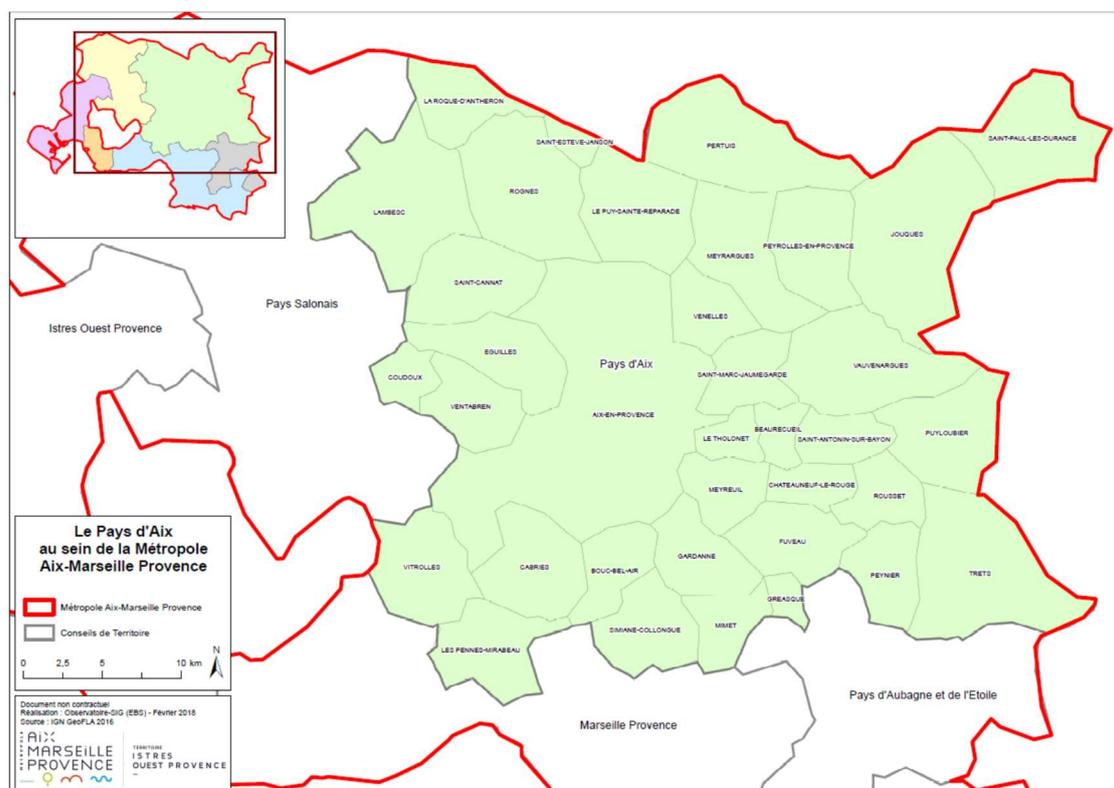
Par délibération du 26 février 2019, le Conseil de territoire a approuvé le règlement du dispositif d'aides selon les modalités suivantes :

- subvention des travaux sur parties communes des copropriétés, dans le cadre d'une aide au syndicat des copropriétaires
- accompagnement des travaux éligibles par l'Anah, ou aide à l'accession dans l'ancien pour des propriétaires occupants
- accompagnement des travaux éligibles par l'Anah, pour des propriétaires bailleurs qui acceptent de conventionner leur loyer à un niveau social ou très social.
- aide à l'assistance à Maitrise d'ouvrage lorsque le logement se situe hors d'un dispositif d'accompagnement programmé.

Financements AMP CT1 - Aides aux travaux – Aides propres complémentaires à l'Anah

Bénéficiaire	principales conditions	montant maximum de l'aide
Propriétaires Occupants <i>sous conditions</i> Primes accessions à la propriété	travaux > 10 % du prix d'acquisition Occupation en RP > 6 ans	5 000 € par logement pris en Résidence Principale
Propriétaires Occupants – Travaux Lourds Habitat Très Dégradé (TD) Habitat Indigne (LHI)		
Propriétaires Occupants – Travaux d'économie d'énergie	Gain énergétique 25% 35% 50%	2 000€ ; 3 000€
Propriétaires Bailleurs - Travaux Lourds - Habitat Très Dégradé (TD) Habitat Indigne (LHI)		20% des travaux plafond 10 000 € par logement
Propriétaires Bailleurs (PB) - Primes réductions de loyers	loyers conventionnés social/très social	50€/m ² plafond 4 000€/logement
Propriétaires Bailleurs (PB) - Aide au Bail à Réhabilitation	Bail à Réhabilitation > 12ans	20% des travaux plafond 10 000 € par logement
Propriétaires Bailleurs (PB) - Aide à l'Intermédiation Locative (I M L)	PB s'engageant à confier son logement conventionné à une structure agréée d'intermédiation locative (Agence immobilière sociale ou association) pour une durée d'au moins 3 ans	2 000 € par logement géré en IML par une association agréée
Copropriétés (Parties Communes) – Travaux Lourds <i>sous arrêtés/sous administration provisoire/grille de dégradation Id>0,5</i>	Aide complémentaire à l'Anah en OPAH CD, Plan de Sauvegarde ou OPAH RU à volet Copropriété Dégradée	20% des travaux TTC
Copropriétés (Parties Communes) – AMO en diffus	Aide complémentaire à l'Anah ; Copropriété hors dispositif d'accompagnement (Diffus)	Aide pouvant aller jusqu'à 100% TTC de la facture d'AMO
Copropriétés (Parties Communes) – Aide aux Diagnostics		

Le Territoire du Pays D'Aix



I) Contexte territorial

Le Territoire du Pays d'Aix compte 392 600 habitants et 184 000 logements répartis dans 36 communes. Il offre une très grande qualité de vie, générant ainsi une forte attractivité.

Cette attractivité s'accompagne d'une tension extrême des marchés immobiliers et de blocages résidentiels. Ainsi, au sein du territoire, la concurrence entre les ménages pour l'accès au logement est exacerbée et les prix immobiliers ont fortement augmenté. Quel que soit le segment du marché, les prix constatés au sein du Pays d'Aix sont parmi les plus chers de la métropole, même si d'importantes disparités apparaissent par commune. La concurrence pour l'accès au logement s'établit à deux niveaux : entre les « locaux » et les personnes venant de l'extérieur et entre générations (primo accession/seconde accession).

Le caractère élitiste des prix immobiliers s'accompagne d'un profil vieillissant des ménages en accession (éviction des moins de 40 ans) et de concurrences exacerbées en location ;

La forte attractivité du territoire est corrélée à un développement des locations « touristiques » qui sous-tend une diminution des locations de longue durée. Au sein

de ce territoire, l'ampleur du phénomène est à mesurer plus finement (2 300 offres de locations saisonnières Airbnb enregistrées en octobre 2016) ;

Au-delà du seul volet résidentiel, la forte attractivité économique du territoire nécessite d'adapter l'offre résidentielle et de produire suffisamment de logements pour accompagner le développement du tissu économique du territoire. Le développement économique avec la mobilité sont les priorités pour le territoire ;

Comme dans les autres territoires de la métropole, le Pays d'Aix connaît une forte dichotomie entre le parc de logement des villes centres et celui des villages. Dans les villes centres, l'offre est adaptée aux jeunes mais subit une concurrence sur les petits logements entre étudiants et jeunes en début de vie professionnelle. Hors des villes centres l'offre est davantage tournée vers les familles en accession mais peu vers les jeunes ménages. L'expérimentation dans le domaine de l'accession aidée est, selon le territoire, une pierre angulaire ;

Ce territoire compte la plus forte présence d'étudiants de la métropole, situation imputable à la ville d'Aix-en-Provence, avec 39 649 étudiants en 2020 représentant 39% des étudiants de la Métropole. Cette situation a un impact sur la structure du parc de logement et le fonctionnement du marché immobilier aixois. Ainsi, le parc locatif privé est surreprésenté et fortement tourné vers ce public.

La préservation de la qualité des centres-anciens est une priorité pour le territoire. Cela dépasse le volet habitat et passe notamment par l'accompagnement de l'emploi et la présence de commerces de proximité, de services...

Depuis 2002, diverses actions ont été mises en place visant notamment à favoriser le développement d'une offre locative sociale et la réhabilitation du parc privé du territoire. Cette politique communautaire s'est concrétisée au travers d'un premier Programme Local de l'Habitat (PLH 2005/2011).

La volonté du Territoire du Pays d'Aix est de poursuivre ce travail sur l'ensemble de la chaîne du logement en augmentant l'offre nouvelle et en intervenant sur le phénomène de vacance, relativement important dans les noyaux villageois et centres anciens du territoire.

Des OPAH ont été menées à Aix-en-Provence et sur Pertuis. Par ailleurs, trois dispositifs PIG ont été lancés en 2007-2009, en 2011-2014 et de 2016-2021.

II) Bilan du PIG Mieux habiter Mieux louer avec secteurs renforcés

➤ **Le Programme d'Intérêt Général (PIG) Mieux Habiter Mieux Louer 2016-2021 avec secteurs renforcés et l'Auto-Réhabilitation Accompagnée.**

Ce dispositif incitatif portait sur l'ensemble des 36 communes du Territoire du Pays d'Aix et visait :

- la production de logements conventionnés et la sortie de vacance,

- le traitement de l'habitat indigne et dégradé,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- l'accompagnement des personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie.

Six centres anciens présentant des potentiels d'habitat indigne ou très dégradé avaient été identifiés et retenus en vue d'optimiser la démarche de prospection, d'animation et d'information du dispositif auprès des propriétaires. Le PIG « Mieux Habiter Mieux Louer » prévoyait donc une ingénierie renforcée sur les centres anciens de : Gardanne, Lambesc, Pertuis, Peyrolles-en-Provence, Trets, Aix-en-Provence

Les objectifs quantitatifs globaux, sur 5 ans, se répartissent ainsi :

	PB	PO	TOTAL
Logements indignes et très dégradés traités	91	52	143
Amélioration énergétique	28	510	538
Autonomie des personnes		256	256
Autres travaux de Sécurité / Salubrité	18	13	31

Les équipes opérationnelles choisies étaient Citémétrie pour la mission de suivi et d'animation et les Compagnons Bâisseurs de Provence pour la mission d'auto-réhabilitation accompagnée.

Des enveloppes financières conséquentes ont été engagées, 16 133 909 € au total, pour aider les propriétaires à réaliser les travaux de réhabilitation.

- Anah : 8 915 382 €
- Etat / Habiter mieux : 411 500 €
- Métropole – Territoire du Pays d'Aix : 4 874 372 €
- Région Sud : 1 211 545 €
- Conseil Départemental des Bouches du Rhône : 1 656 150 €
- Conseil Départemental de Vaucluse : 111 080 €
- Ville Aix-en-Provence : 550 000 €
- Ville Pertuis : 140 000 €

Ce programme a démontré son succès en apportant une aide à la décision à plus d'un millier de foyers :

- 1084 projets ont été engagés, dont 942 par les propriétaires occupants et 133 propriétaires bailleurs
- Les propriétaires occupants ont mené essentiellement des travaux d'amélioration énergétique et d'adaptation
- Les propriétaires bailleurs ont mené des projets de réhabilitation lourde ou d'amélioration énergétique (35 conventionnements sans travaux, part non négligeable)
- 22 projets de réhabilitation accompagnée
- Les subventions ont couvert en moyenne 75 % du coût des travaux pour les propriétaires occupants et 60 % pour les propriétaires bailleurs cumulés à des avantages fiscaux.

III) Les dispositifs en cours

➤ **Plan de Sauvegarde Les Facultés – Aix en Provence**

La copropriété « Les Facultés » (529 studios, 28 bureaux et 17 locaux commerciaux répartis dans 6 bâtiments) se situe à l'entrée de la ville d'Aix en Provence, en bordure du quartier d'Encagnane, quartier prioritaire de la Politique de la Ville.

En Avril 2014, la copropriété a été placée sous administration judiciaire. À la demande de la Ville d'Aix en Provence, une étude pré-opérationnelle a été réalisée, en 2014 et 2015, permettant d'établir un repérage des dysfonctionnements et de choisir un dispositif d'intervention adapté : le Plan de Sauvegarde (PDS).

Un arrêté préfectoral pris le 24 août 2015, ayant pour objet la création de la commission d'élaboration du Plan de Sauvegarde, a ainsi déclenché sa phase d'élaboration.

Ce PDS a, par ailleurs, été inscrit dans le protocole de préfiguration communautaire des projets de renouvellement urbain sur le territoire du Pays d'Aix. On rappellera que, dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), le quartier d'Encagnane a été retenu comme opération d'intérêt régional. Compte tenu de l'incidence locale de ce projet et au vu de la volonté exprimée par la Ville d'Aix en Provence de suivre ce projet de restructuration, la Métropole a délégué (délibération du Conseil de la Métropole en date du 12 octobre 2016) la maîtrise d'ouvrage à la Ville d'Aix en Provence, sur la demande de cette dernière, qui elle-même a ensuite délégué la maîtrise d'ouvrage à la SPLA (Société Publique Locale d'Aménagement).

Une assemblée générale extraordinaire doit avoir lieu le 7 avril 2022 afin de valider l'ensemble des résolutions nécessaires à la réalisation de ce PDS, notamment l'approbation de l'actualisation du coût des travaux.

Le vote favorable permettrait de pouvoir déposer le permis de construire afin d'enclencher la première phase des travaux d'urgence, mais également de pouvoir signer avec l'ensemble des partenaires, la convention du PDS et de passer à la phase opérationnelle.

IV) Les dispositifs en préparation

➤ **Le PIG et l'OPAH RU multisites**

Prenant en considération les informations apportées par l'étude d'évaluation du PIG et par l'étude pré-opérationnelle réalisée sur Peyrolles-en-Provence (centre et quartier Coudeloi-Ferrages), et avec la volonté de poursuivre les dynamiques positives impulsées depuis plusieurs années, pour répondre aux besoins du parc privé, le Territoire prépare deux dispositifs incitatifs :

- Un PIG sur l'ensemble du Territoire du Pays d'Aix

- Une OPAH RU Multisites sur des périmètres d'Aix-en-Provence et de Peyrolles-en-Provence.

➤ **Le Plan de Prévention des Risques Technologiques à Cabriès**

Le P.P.R.T. de la société EPC FRANCE a été approuvé par arrêté préfectoral n°493-2009-P.P.R.T./7 du 22 Octobre 2015. Il a permis de délimiter un périmètre d'exposition à des risques de surpression, dans lequel 49 logements, existant à la date d'approbation du P.P.R.T., ont été recensés et pour lesquels des travaux de réduction de la vulnérabilité sont prescrits.

La convention entre l'Etat, les Collectivités (la Métropole Aix-Marseille-Provence, le Conseil Régional, le Conseil Départemental) et l'Exploitant des installations à l'origine du risque (Société EPC FRANCE) sur le financement et la gestion des participations financières pour la réalisation des travaux prescrits dans le cadre du P.P.R.T. de Cabriès a été présentée en Conseil de Territoire le 03/03/2022.

Conformément à la convention de financement et de gestion des participations financières, les travaux de réduction de vulnérabilité des logements concernés doivent être réalisés et payés avant le 22 octobre 2023 (date de fin du PPRT).

➤ **L'Opération de Restauration Immobilière**

Après plusieurs années de dispositifs incitatifs comme les OPAH et le PIG, certains immeubles du centre-ville d'Aix restent dégradés. La commune décide de lancer une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur 12 immeubles pour l'habitabilité (lutte contre la dégradation et embellissement des immeubles dans le respect du PSMV), mais également à favoriser une mixité d'offre de logements, en terme de produits de sortie.

La Métropole a sollicité l'Anah et a obtenu, lors de la commission nationale pour la lutte contre l'habitat indigne de novembre 2021, l'éligibilité aux financements de (THIRORI) permettant ainsi la perspective de financement du déficit foncier généré dans le cadre de l'opération de portage foncier.

Ce recours à la restauration immobilière a fait l'objet d'une concertation publique préalable dont le bilan a été approuvé par délibération du Conseil de Métropole du 16 décembre 2021. La mise en œuvre du programme de travaux à déclarer d'utilité publique sur ces immeubles vise leur restauration en parties communes sur le clos et le couvert, y compris structurelle, ainsi que l'amélioration de l'habitabilité des logements et leur mise aux normes.

L'enquête publique devrait débuter courant 2022.

Les règles spécifiques au Territoire du Pays d'Aix

1) LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Sans objet

2) LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Sans objet

3) AUTRE CATEGORIE DE FINANCEMENT

Sans objet

4) PRESCRIPTION PARTICULIERES CONCERNANT LES TYPES DE TRAVAUX ET LEUR RECEVABILITE

Sans objet

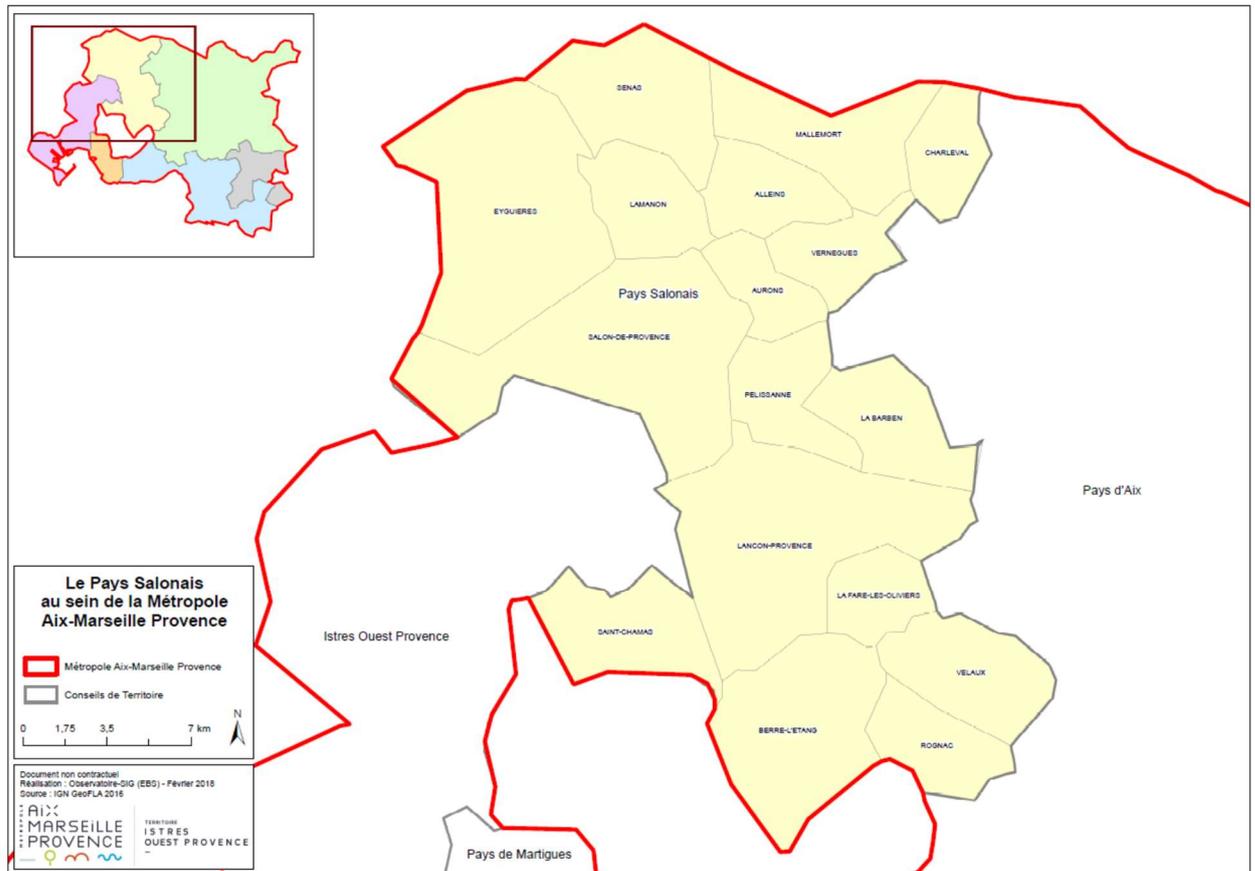
5) LES PRIMES

Sans objet

6) LES AIDES AUX COPROPRIETES

Sans objet

Le Territoire du Pays Salonais



I) Contexte territorial

Le territoire regroupe 17 communes et compte environ 140 000 habitants. Il présente une forte attractivité territoriale à l'échelle du département des Bouches du Rhône compte tenu de son cadre de vie privilégié et de sa situation géographique stratégique. Cela se traduit par une croissance démographique continue depuis 2006 liée en grande partie au solde migratoire.

Au regard des caractéristiques urbaines et rurales, 5 profils communaux ont été établis dans le 1^{er} Programme Local de l'Habitat (PLH).

- Salon-de-Provence, la ville de référence 40 000 habitants,
- Berre l'Etang, le pôle secondaire de l'agglomération et pôle industriel de l'agglomération – 14 000 habitants,
- Pelissanne et Rognac, deux communes structurantes du territoire – respectivement 9 500 et 13 000 habitants,
- sept bourgs en développement : Eyguières, La Fare-les-Oliviers, Lançon-Provence, Mallemort, Saint-Chamas, Sénas et Velaux – 5 à 10 000 habitants chacune,
- six villages résidentiels : Alleins, Aurons, La Barben, Charleval, Lamanon et Vernègues – moins de 2 500 habitants chacune.

Toutes sans exception ont vu leur population augmenter depuis 1999 avec un taux de croissance annuel moyen de l'agglomération (1,32%) supérieur à celui du département (0,82%), soulignant ainsi l'attractivité et le dynamisme du territoire.

La pression sur le marché immobilier s'en trouve renforcée, d'autant qu'à l'accueil de nouveaux ménages, s'ajoutent d'autres logements supplémentaires nécessaires pour répondre au desserrement des ménages et au vieillissement de la population.

Le territoire doit ainsi répondre aux besoins pour assurer la mobilité résidentielle des ménages résidents et l'accueil des nouveaux arrivants : 6 000 habitants en 6 ans et 10 000 d'ici 10 ans.

Le Programme d'intérêt général (PIG) « Traitement de l'habitat dégradé et adaptation des logements »

Le dispositif s'est achevé le 2 janvier 2019.

Le PIG visait à réhabiliter 300 logements en 3 ans dont 210 logements de propriétaires occupants.

Au 2 janvier 2019, 381 dossiers ont aboutis dont 295 concernant des propriétaires occupants.

La Métropole Aix-Marseille Provence – Conseil de Territoire du Pays Salonais doit mener une étude pré-opérationnelle pour l'élaboration d'un nouveau dispositif opérationnel d'aides à l'amélioration de l'habitat privé. La consultation pour le choix du bureau d'étude qui travaillera sur cette étude est prévue au dernier trimestre 2019, une fois que l'accord cadre aura retenu les prestataires en capacité de réaliser ces expertises approfondies.

Dans l'attente de la mise en œuvre d'un nouveau dispositif, les règles de droit communes de l'ANAH et de la Métropole s'appliquent à toutes les demandes de subventions sans spécificité territoriale.

Démarrage des travaux en vue d'un lancement d'un programme d'interet général Habitat privé

Le Pays Salonais a mis fin en 2021 à son deuxième PIG en faveur de la rehabilitation de l'Habitat privé.

En ce sens, il est initié une démarche interne visant à relancer pour fin 2022 un bilan du PIG2 terminé ainsi que l'elaboration d'un nouveau cahier des charges et tour de table financier visant à fixer les objectifs et modalités d'intervention des acteurs public concernés

Démarrage des travaux d'urgence et délibération du Plan de sauvegarde relatif à la copropriété de la Marielie

En date du 19/11/21, la métropole a délibéré le lancement des travaux d'urgence concernant la copropriété de la Marielie située sur la commune de Berre-l'étang.

Concernant les travaux d'urgence, le montant voté de 3,6M€ est réparti comme suit :

PLAN DE SAUVEGARDE – COPROPRIETE LA MARIELIE

Nature des travaux	Montant HT	Montant des travaux (TTC)
		Total TTC
Lot 1. Travaux de façades (étanchéité - béton - balcons)	2 451 337,90 €	2 696 471,69 €
<i>Lot 1. Travaux de façades (étanchéité - béton - balcons) - option surcoût chassis aluminium (aléa DP / option)</i>	<i>57 000,00 €</i>	<i>62 700,00 €</i>
Lot 2. Réseaux UE et VRD	74 625,00 €	82 087,50 €
Lot 3. Travaux de sécurité incendie	357 926,61 €	393 719,27 €
Lot 4. Sécurisation et mise en conformité du réseau électrique	149 600,00 €	164 560,00 €
Total travaux urgents	3 090 489,51 €	3 399 538,46 €
Maîtrise d'œuvre	77 262,24 €	84 988,46 €
Bureau de contrôle	17 040,00 €	20 448,00 €
CSPS	9 890,00 €	11 868,00 €
Total travaux et honoraires travaux	3 194 681,75 €	3 516 842,92 €
Assurance dommage ouvrage	- €	84 988,46 €
Honoraires syndic (1,2% du HT des travaux)	37 085,87 €	44 503,05 €
Total honoraires autres	37 085,87 €	129 491,51 €
Total travaux et honoraires	3 231 767,62 €	3 646 334,43 €

Pour les travaux d'urgence, l'enveloppe est portée à 87,6% par l'ANAH (3,19M€), 7,7% par le Pays Salonais (282K€) et 4,6% par le Département (169K€).

En date du 16/12/2021, la métropole a délibéré en lien avec l'ANAH, le Département des Bouches du Rhône et la région sud l'approbation d'un plan de sauvegarde

Le plan de sauvegarde (phase travaux urgents et amélioration) est estimé à 1 740 039€ HT hors traitement des espaces extérieurs devant être pris en charge part la commune de Berre-L'étang.

Les participations financières sont décomposées comme suit :

Coûts & financements du Plan de Sauvegarde

Volet technique	Volet d'action	Maitre d'ouvrage	Montant HT	Montant TTC	Anah	Métropole AMP	Ville de Berre l'Etang	Conseil Départemental	Conseil Régional	Copropriétaires
Volet technique	Phase 1 travaux urgents	Copropriété	3 231 768 €	3 646 334 €	3 194 682 €	282 564 €		169 089 €		- €
	Phase 2 travaux amélioration	Copropriété	5 542 021 €	6 048 267 €	3 837 550 €	548 221 €	274 111 €		274 111 €	1 114 274 €
	Travaux parties privatives	Copropriété	à définir	à définir	à définir	à définir				
	Auto réhabilitation accompagnée	Copropriété	300 000 €	360 000 €	à définir	à définir	à définir	à définir	à définir	à définir
Ingénierie	Suivi-animation PDS	AMP	1 367 500 €	1 641 000 €	683 750 €	957 250 €	-	-	-	-
	Suivi animation GUP	AMP	500 000 €	600 000 €	250 000 €	350 000 €	-	-	-	-
	Coordinateur PDS	AMP	250 000 €	300 000 €	125 000 €	175 000 €	-	-	-	-
Gestion	Actions de redressement	Copropriété	285 250 €	342 300 €	285 250 €					57 000 €
	Expertises complémentaires	AMP	223 500 €	268 200 €	111 750 €		-	-	-	
Espaces extérieurs	Etude de MOE	Ville de Berre l'Etang	40 000 €	48 000 €			48 000 €			
	Mise en œuvre de la cession	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant
	Travaux aménagement espaces extérieurs	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant	à définir par avenant
	Total		11 740 039 €	13 254 101 €	8 487 982 €	2 313 035 €	322 111 €	169 089 €	274 111 €	1 171 274 €

Quelques règles de calcul

Suivi-animation

Anah : 50% HT
Métropole AMP : 50% HT + TVA
Plafond annuel : 150 000€ HT + 500€ HT/logement

Coordinateur PDS

Anah : 50% HT
Métropole AMP : 50% HT + TVA
Plafond annuel : 50 000 €

Action de Gestion Urbaine de Proximité

Anah : 50% HT
Métropole AMP : 50% HT + TVA
Plafond annuel : 100 000 €

Aide au redressement et à la gestion

Anah : 100% HT
Plafond annuel : 5 000 €/bâtiment + 150 €/logement

II) Les règles spécifiques au Territoire du Pays Salonais

1) LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Sans objet

2) LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Sans objet

3) AUTRE CATEGORIE DE FINANCEMENT

Sans objet

4) PRESCRIPTION PARTICULIERES CONCERNANT LES TYPES DE TRAVAUX ET LEUR RECEVABILITE

Sans objet

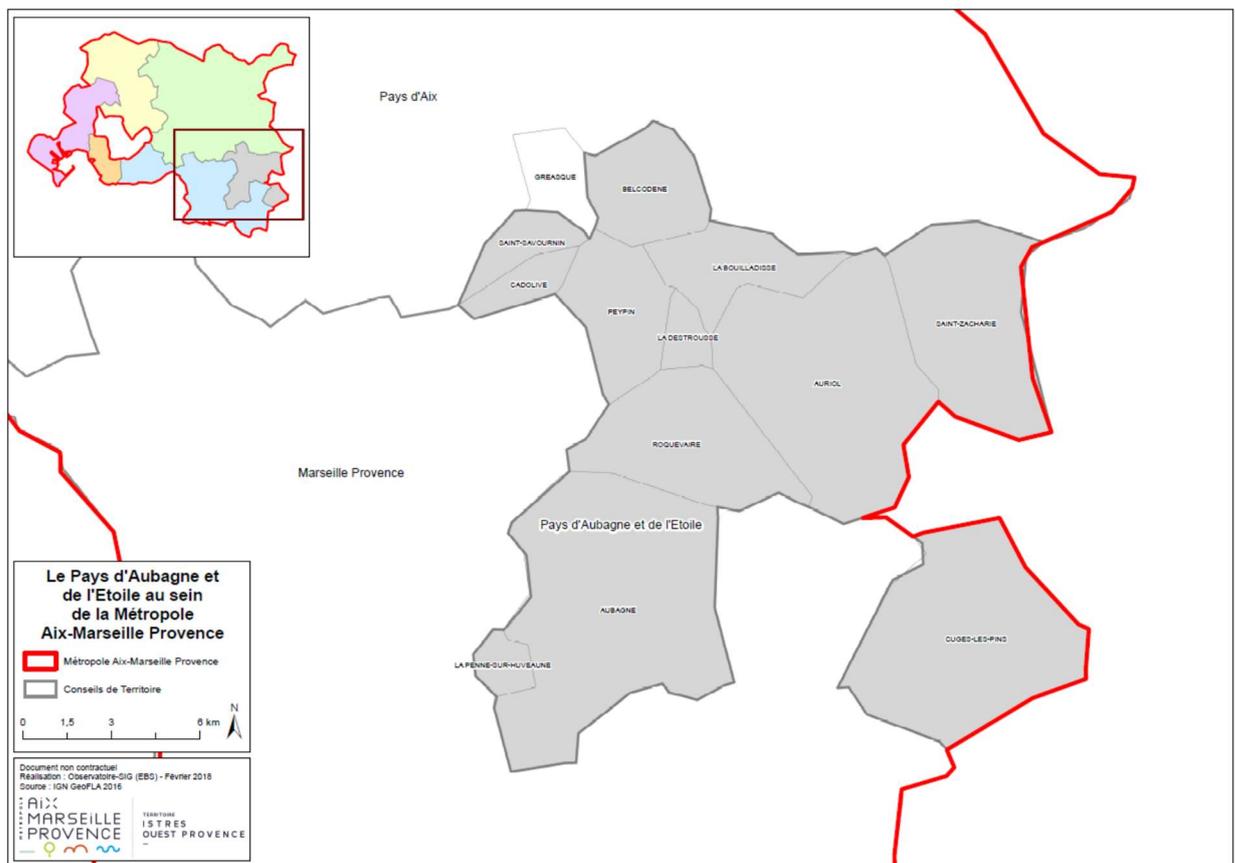
5) LES PRIMES

Sans objet

6) LES AIDES AUX COPROPRIETES

Sans objet

Le Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile



I) Contexte territorial

1. **Le Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile** regroupe 12 communes dont 11 dans les Bouches du Rhône (Aubagne, Auriol, Belcodène, Cadolive, Cuges-les-Pins, La Bouilladisse, la Destrousse, la Penne sur Huveaune, Peypin, Roquevaire, St Savournin) et une dans le Var (Saint Zacharie).

Etablissement public de coopération intercommunale jusqu'au 31 décembre 2015, La Communauté d'Agglomération, aujourd'hui Conseil de Territoire, poursuit depuis de nombreuses années une politique de renouvellement urbain sur l'ensemble de ses communes membres, à travers des dispositifs qu'elle a fait évoluer en fonction du contexte. Elle a conduit, dans le cadre du Programme local de l'Habitat (PLH), des opérations de réhabilitation du parc privé visant plus particulièrement les quartiers anciens des villes et villages la composant.

En 2009, la Communauté d'Agglomération lance sur l'ensemble des 12 communes adhérentes, une étude pré-opérationnelle en vue de définir de nouveaux dispositifs d'intervention pertinents et volontaristes tenant compte des spécificités de chaque commune.

Cette étude, menée en 2009 et 2010 conclut à la mise en place d'une OPAH RU sur 3 Communes et d'une OPAH portant sur 9 communes.

Du 2 mai 2012 au 2 mai 2017, le Pays d'Aubagne et de l'Etoile a coordonné ces 2 dispositifs opérationnels qui intégraient le repérage et traitement de l'insalubrité, l'assistance aux travaux d'office et un volet énergétique :

- une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat Renouvellement Urbain sur les centres anciens des communes d'Aubagne, Roquevaire et Auriol, comportant un volet « copropriétés dégradées » ;
- une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat sur les centres anciens des communes de Belcodène, Cadolive, Cuges-les-Pins, La Bouilladisse, La Destrousse, La Penne-sur-Huveaune, Peypin, Saint Sournin, Saint Zacharie.

Les 2 dispositifs se sont achevés au 2 mai 2017.

2. Etude d'évaluation des dispositifs opérationnels :

Les dispositifs d'OPAH-RU et l'OPAH ont pris fin en mai 2017. La Métropole Aix Marseille Provence – Conseil de Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile a souhaité maintenir la dynamique engagée et renforcer l'attractivité de ses centres anciens.

Dans cette perspective, elle a lancé une consultation le 8 novembre 2016 portant sur :

- La réalisation d'une évaluation des 2 opérations programmées engagées par la collectivité pour la période 2012-2017 au regard de l'évolution du contexte réglementaire et conjoncturel ;
- La conduite d'une réflexion sur le renouvellement, la réorientation ou la mise en œuvre de nouveaux dispositifs.

A la suite des réflexions conduites à travers les réunions du comité de suivi de l'étude, des comités techniques avec les différents financeurs, la tenue d'ateliers de travail avec les services et élus des communes, différents scénarios permettant d'approcher de nouveaux dispositifs ont fait l'objet d'un atelier le 26 octobre 2017.

La dernière phase de l'étude présentée lors du Comité de pilotage du 15 mai 2018, a porté sur la définition du programme des interventions afin de :

- répondre aux enjeux de la Métropole sur l'ensemble du territoire notamment dans en matière de lutte contre l'habitat dégradé/indigne et de transition énergétique
- participer à la requalification des centres anciens avec des actions en faveur du maintien du commerce, de l'amélioration du cadre de vie...
- permettre de créer une offre nouvelle, par exemple dans le parc vacant et/ou indigne et/ou énergivore
- améliorer le logement afin de le rendre plus sécurisant, plus économe en énergie et plus adapté, notamment pour favoriser le maintien à domicile.

Le PIG est ressorti comme le dispositif le plus à même de répondre à ces enjeux. Les grandes lignes de ce nouveau dispositif sont les suivantes:

- mise en œuvre du PIG à l'échelle du territoire, intégrant la problématique des copropriétés, favorisant l'accès à la propriété, notamment dans les centres anciens.
- des actions renforcées dans les centres anciens de certaines communes, particulièrement celles soumises à l'article 55 de la loi SRU.

Dans l'attente de la mise en œuvre d'un nouveau dispositif, les règles de droit commune de l'ANAH et de la Métropole s'appliquent à toutes demandes de subventions sans spécificité territoriale.

3. Programme d'Intérêt Général (P.I.G) « Réhabiliter, Valoriser, Eco-habiter »

S'appuyant sur les résultats de l'étude d'évaluation, La Métropole Aix Marseille Provence, l'Anah, le Département des Bouches du Rhône, et la Région Provence Alpes Côte d'Azur ont décidé de mettre en place un Programme d'Intérêt Général sur le territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile :

PIG « réhabiliter, valoriser, écohabiter ».

Ce programme intervient dans la continuité et le renforcement de la politique de lutte contre l'habitat dégradé et de revalorisation des cœurs de villes et villages.

Le 19 décembre 2019, le Conseil Métropolitain a approuvé de la convention partenariale du PIG « Réhabiliter, Valoriser, Eco-habiter, couvrant l'ensemble du Pays d'Aubagne et de l'Etoile, suivant 3 axes prioritaires : la Lutte contre l'Habitat indigne, la précarité énergétique et la perte d'autonomie.

Le PIG « Réhabiliter, Valoriser, Eco-habiter »

Le PIG est mis en œuvre pour une période initiale de 3ans et pourra être prorogée pour une durée maximale de 5ans.

Les grands principes du dispositif sont les suivants :

- répondre aux enjeux de la Métropole sur l'ensemble du territoire notamment en matière d'éradication de l'habitat indigne de lutte contre l'habitat dégradé , de reconquête du parc existant et la précarité énergétique
- permettre de développer une nouvelle offre abordable de qualité, particulièrement dans le parc de logements vacants et/ou indignes
- poursuivre l'adaptation des logements à la perte d'autonomie, Anticiper le vieillissement de la population et assurer le maintien des populations âgées / handicapées à leur domicile
- repérer les copropriétés en difficulté et apporter une aide spécifique aux copropriétaires occupants modestes et très modestes
- participer à la requalification des centres anciens avec des actions en faveur du maintien du commerce, de l'amélioration du cadre de vie...(envie de ville)
- réaffirmer les priorités de l'Anah

Dans le cadre de la stratégie d'intervention mis en œuvre dans les dispositifs qui se sont succédés, le territoire vise une réhabilitation globale et pérenne des bâtiments et logements.

Les objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 60 logements par an, répartis comme suit :

- 40 logements occupés par leur propriétaire, soit 120 logements sur 3 ans
- 20 logements appartenant à des propriétaires bailleurs, soit 60 logements sur 3 ans

PIG – objectifs suivant périmètres	Par an	Sur 3 ans
PO Hors centres anciens	33	99
PB Hors centres anciens	8	24
PO Centres anciens	7	21
PB Centres anciens	12	36
TOTAL	60	180

Répartition des objectifs suivant convention	2020	2021	2022	TOTAL
Logements indignes et très dégradés traités	20	20	20	60
▪ Dont logements indignes PO	2	2	2	6
▪ Dont logements indignes/très dégradés PB	13	13	13	39
▪ Dont logements très dégradés PO	5	5	5	15
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	7	7	7	21
Autres logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	33	33	33	99
▪ Dont aide pour l'autonomie à la personne	11	11	11	33
Total des logements PO bénéficiant de la prime Habiter Mieux	29	29	29	87
Répartition des logements PB par niveau de loyer	20	20	20	60
▪ Dont loyer Intermédiaire	5	5	5	15
▪ Dont loyer Conventionné Social	14	14	14	42
▪ Dont loyer Conventionné Très Social	1	1	1	3

Objectifs quantitatifs annuels de chaque partenaire

PIG Objectifs annuels	ANAH	METROPOLE	REGION SUD	DEPARTEMENT 13	DEPARTEMENT 83
PO	40	30	25	40	8
PB	20	15	15	15	9
Total	60	45	37	55	17

Financements et règles d'Application de la Métropole Aix Marseille Provence

Afin d'atteindre les objectifs prioritaires de produire des logements de qualité dans le parc privé, la Métropole souhaite accompagner les efforts des propriétaires dans les opérations de réhabilitation de leur patrimoine.

Poursuivant cet objectif, elle souhaite mettre l'accent dans l'accompagnement des projets de réhabilitation globale, économes en énergie, permettant aux propriétaires de disposer d'un confort accru et aux locataires d'accéder à des logements sociaux en tous points du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Aide aux propriétaires occupants pour les propriétaires modestes et très modestes

2 primes « Economie d'Énergie » seront allouées aux propriétaires suivant le gain énergétique atteint après travaux et suivant la classification de l'Anah

Pour les dossiers de demandes de subvention classés dans la typologie TD (Très dégradé), Énergie et HI (Habitat indigne) :

- Prime de 2 000 € pour un gain énergétique supérieur ou égal à 25 %
- Prime de 3 000 € pour un gain énergétique supérieur ou égal à 38 %

1 prime « Accession » de 5 000 € sera accordée uniquement dans le périmètre des centres anciens

1 subvention représentant 10% du montant des travaux HT éligibles par l'Anah pour réaliser des travaux lourds (logement très dégradé et indigne)

Aide aux propriétaires bailleurs de logements à loyer conventionné social et très social

1 Prime de « réduction de loyer » :

- En dehors des centres anciens : 50 €/m² seront alloués pour les logements conventionnés sociaux (LCS) et de 75 €/m² pour les logements conventionnés très sociaux (LCTS) avec un plafonnement à 80 m².
- Dans les centres anciens : 100 €/m² seront alloués pour les logements conventionnés sociaux (LCS) et de 125 €/m² pour les logements conventionnés très sociaux (LCTS) avec un plafonnement à 80 m².

Cette prime permet de débloquer et d'optimiser la prime de réduction de loyer accordée par l'Anah (prime de l'Anah = prime de la Collectivité multipliée par 3 dans la limite de 150 €/m²)

2 primes « économie d'énergie » seront attribuées pour les logements locatifs à loyer social et très social situés dans les centres anciens en complément des primes habiter Mieux de l'Anah :

- Prime de 3 000 € pour un gain énergétique supérieur ou égal à 35 %
- Prime de 4 000 € pour un gain énergétique supérieur ou égal à 50 %

1 subvention représentant 10% du montant des travaux HT éligibles par l'Anah pour réaliser des travaux lourds (logement très dégradé et indigne)

Financements et règles d'Application de la Région PACA

Conformément au cadre d'intervention en matière d'habitat délibéré le 16 octobre 2019, la Région s'engage à participer financièrement aux projets de réhabilitation des propriétaires en complément des aides de la Métropole Aix-Marseille Provence.

Aides aux propriétaires occupants très modestes

L'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à un gain minimum de 38% d'économie d'énergie.

Cette subvention peut être majorée par deux primes :

une prime « facteur 2 » si le gain est supérieur ou égal à 50% d'économie d'énergie : 10% du montant HT des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €.

une prime « transition énergétique » si le niveau atteint est BBC rénovation : 10% du montant HT des travaux compris entre 20 000 € et 40 000 €. Cette seule prime est mobilisable pour les propriétaires occupants modestes mais peut se cumuler pour les très modestes (20%).

Pour les travaux d'adaptation des logements aux personnes âgées et d'accessibilité pour les personnes handicapées : 10% du montant HT des travaux éligibles retenus à ce titre par l'Anah et représentant au minimum 8 000 €. Cette aide n'est pas conditionnée à un gain énergétique minimum.

Aides à l'accession : Une subvention peut être versée dans le cadre du dispositif d'aides à l'accession, selon les critères d'éligibilité déterminés dans règlement d'attribution et dans la limite des crédits annuels disponibles.

Aides aux propriétaires bailleurs de logements conventionnés sociaux et très sociaux

L'aide régionale s'élève à hauteur de 50 % de la part de la collectivité, et est conditionnée à un gain minimum de 50% d'économie d'énergie.

Cette subvention peut être majorée par deux primes :

- Une prime « production de logements » en cas de remise sur le marché d'un logement vacant de plus de 12 mois et indigne ou très dégradé : 5% du montant des travaux HT ;
- Une prime « transition énergétique » si le niveau de performance atteint est BBC rénovation : 10% du montant des travaux compris entre 20 000 € HT et 40 000 € HT.

Financements et règles d'Application du Conseil Départemental des Bouches du Rhône

Les critères d'intervention du Conseil Départemental des Bouches du Rhône dans la réhabilitation de l'habitat ont été fixés par délibérations n° 95 du 22 juillet 2011 et n° 167 du 29 octobre 2012 et n°17 du 14 décembre 2018.

Les aides départementales en faveur des propriétaires occupants et aux propriétaires bailleurs, **reposent sur une base forfaitaire au logement et sont attribuées sous forme de primes.**

Aides aux propriétaires occupants

Pour accompagner les travaux éligibles, une prime de :

- **1 300 €** pourrait être octroyée aux propriétaires occupants Modestes (POM).
- **2 000 €** aux propriétaires occupants très modestes (POTM)

Susceptible d'être complétée par une prime de :

- **1 000 €** pour les travaux d'adaptation du logement à l'âge ou au handicap sans condition de ressources

Prime développement durable

Le Conseil Départemental mobilise en complément de l'aide de solidarité écologique (ASE) du Programme national de l'Anah « Habiter Mieux » une prime par logement de :

- **250 €** si à l'issue des travaux le logement du P.O. atteint une étiquette E,
- **500 €** si le logement atteint une étiquette D,
- **800 €** si le logement atteint une étiquette C et +

Aides aux propriétaires bailleurs

Le Département des Bouches du Rhône accompagne les propriétaires bailleurs qui conventionnent leur logement, suivant la nature des travaux projetés.

Il est proposé l'octroi d'une prime de :

- **2 000 €** pour les travaux permettant à minima un gain de deux classes énergétiques
- **1 000 €** pour ceux liés à l'adaptation du logement à l'âge ou au handicap sans condition de loyer
- **1 500 €** pour favoriser la sortie de vacance depuis plus d'un an du logement assortie d'un conventionnement
- **3 000 €** dans les cas exclusif d'une sortie de vacance, pour accompagner les travaux de sécurité, de mise aux normes, d'amélioration du logement ainsi que ceux nécessaires à son extension ou sa restructuration.

En périmètre de PIG, seule la prime forfaitaire de 1 500 € peut être mobilisée pour accompagner les travaux engagés par un propriétaire bailleur qui conventionne en loyer très social (LCTS).

Répartition des objectifs quantitatifs concernant les travaux sur parties privatives

Propriétaires occupants

Les objectifs sur 3 ans selon les ressources des propriétaires sont les suivants :

PIG Propriétaires occupants	Objectifs annuels	Objectifs sur 3 ans
Logements très dégradés	5	15
Economie d'Énergie	22	66
Lutte contre l'habitat Indigne	2	6
Autonomie/Maintien à domicile	11	33
TOTAL	40	120

Propriétaires bailleurs

L'objectif est de développer une offre de logement locatif de qualité à loyer abordable suivant la décomposition ci-dessous :

PIG Propriétaires bailleurs	Loyers	Objectifs annuels	Objectifs sur 3 ans
Logements très dégradés/LHI	LI	3	9
	LCS	9	27
	LCTS	1	3
Logements Moyennement dégradés/ Non décence	LI	1	3
	LCS	2	6
	LCTS	-	-
Economie d'Énergie	LI	1	3
	LCS	3	9
	LCTS		
TOTAL		20	60

Récapitulatif des aides apportées dès l'entrée en vigueur de la Convention de PIG en cours de signature :

PIG du territoire du Pays d'Aubagne et de l'Étoile							
RÉCAPITULATIF DES MODALITÉS DES FINANCEMENTS À TRIBUTER AUX PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS							
TERRITOIRE DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE		RÉGION SUD PACA			CONSEIL DÉPARTEMENTAL 13		
Subventions		Subvention Travaux	Prime Facteur 2	Prime Transition Énergétique	Subvention Travaux Autonome	Prime Travaux	Prime Développement Durable
TRAVAUX LOURDS							
Montretravaux HT éligible par l'ANAH pour	Logement Très dégradé Habitat indigne	Gain énergétique à 30%	Gain énergétique à 50%	Niveau BBC Rénovation avant		Azout payés les travaux éligibles	En complément de la prime Habitat Meux accordée par l'ANAH
Propriétaires aux ressources très modestes	10% du montant HT des travaux éligibles par l'ANAH	50% de la part Collectivité	10% du montant HT des travaux compris entre 20 000 et 40 000 €	10% du montant HT des travaux compris entre 20 000 et 40 000 €		2 000 €	250 € si Diquette C 500 € si Diquette D 800 € si Diquette C et +
Propriétaires aux ressources modestes	10% du montant HT des travaux éligibles par l'ANAH			10% du montant HT des travaux compris entre 20 000 et 40 000 €		1 500 €	
SORTIE DE PRÉCARIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE ET AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE							
Quelques règles subsidiaires TRAVAUX LOURDS							
Conditions minimales ANAH /	Logement Très dégradé, Énergie Habitat indigne	Gain énergétique à 30%			Niveau BBC Rénovation avant	Azout payés les travaux éligibles	En complément de la prime Habitat Meux accordée par l'ANAH
Montretravaux HT éligible par l'ANAH pour	Prime C contre le déviation	Gain énergétique à 30%					
	Gain énergétique à 30%	Gain énergétique à 30%					
Propriétaires aux ressources très modestes	2 000 €	3 000 €	50% de la part Collectivité	10% du montant HT des travaux compris entre 20 000 et 40 000 €	10% du montant HT des travaux compris entre 20 000 et 40 000 €	2 000 €	
Propriétaires aux ressources modestes	2 000 €	3 000 €			10% du montant HT des travaux compris entre 20 000 et 40 000 €	1 500 €	250 € si Diquette C 500 € si Diquette D 800 € si Diquette C et +
SÉCURITÉ ET SALUBRITÉ DE L'HABITAT							
Conditions						Azout payés les travaux éligibles	
Propriétaires aux ressources très modestes						2 000 €	
Propriétaires aux ressources modestes						1 500 €	
TRAVAUX AUTONOME DE LA PERSONNE							
Condition					Travaux éligibles ANAH	Prime Adaptation	
Propriétaires aux ressources très modestes					10% du montant HT des travaux représentant un minimum de 5 000 €	1 000 €	
Propriétaires aux ressources modestes						1 000 €	
ACCESSION							
Typologie des dossiers de subvention	Perimètre Centre Azout	Éligible selon le règlement d'allocation					
Propriétaires aux ressources très modestes	5 000 €	2 500 € Dans la limite des crédits annuels disponibles					
Propriétaires aux ressources modestes	5 000 €						
AUTRES SITUATIONS							
Condition							
Propriétaires aux ressources très modestes							
Propriétaires aux ressources modestes	Éligible dans le cas de travaux en partie, ou même réalisés dans le cadre d'un dispositif d'intervention programmé (OPAH "copropriété dégradée", Plan de sauvegarde)						

TERRITOIRES DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ÉTOILE			RÉGION SUD-PACA				CONGÈS, DÉPARTEMENTAL 13		
Subventions	Prime Réduction de loyer	Prime Production de Logements	Prime Economie d'énergie	Prime Transition Énergétique	Gain de 2 classes énergétiques	Prime sortie de vacances Travaux de réaffectation, mise aux normes, amélioration de l'habitat, extension ou restructuration	Prime Adaptation Logement Age ou Handicap	Prime sortie de Vacances > 1 an avec conventionnement	
TRAVAUX LOURDS									
Typologie de la Subvention Montant travaux HT éligibles par FANAH pour	Logement Travaux dégradés Habitat Indigne		Limite à 80 m ² par logement	Logement vacant > 12 mois et Logement T aux dégradés ou Habitat Indigne	Gain énergétique minimum de 50%	Niveau D GC Rénovation atypique	Eligible si le cadre opérationnel T est pris en compte Annuités à bas le montant de l'aide CD13 (hors prime de sortie de vacances)	Seule prime mobilisable en prime OP Aniva ou PRG	
Conditions							Sans condition de loyer		
Logements Conventions Sociales	10% du montant HT des travaux éligibles par FANAH	100 Cmf		2% du montant des travaux HT	50% de la part Collectivité	10 % du montant HT des travaux compris entre 20 000 et 40 000 €	2 000 €	3 000 €	1 000 €
Logements Conventions Travaux Sociaux	10% du montant HT des travaux éligibles par FANAH	125 Cmf							1 500 €
Logements à loyer intermédiaires									
SECURITE ET SALUBRITE DE L'IMBITAT									
Typologie de la Subvention Montant travaux HT éligibles par FANAH pour	Complément prime Habitat misa de FANAH		Limite à 80 m ² par logement	Logement vacant > 12 mois et Logement T aux dégradés ou Habitat Indigne	Gain énergétique minimum de 50%	Niveau D GC Rénovation atypique	Eligible si le cadre opérationnel T est pris en compte Annuités à bas le montant de l'aide CD13 (hors prime de sortie de vacances)	Seule prime mobilisable en prime OP Aniva ou PRG	
Conditions	Gain énergétique >50%	Gain énergétique >50%							
Logements Conventions Sociales	3 000 €	4 000 €	100 Cmf	2% du montant des travaux HT	50% de la part Collectivité	10 % du montant HT des travaux compris entre 20 000 et 40 000 €	2 000 €	3 000 €	
Logements Conventions Travaux Sociaux	3 000 €	4 000 €	125 Cmf						1 500 €
Logements à loyer intermédiaires									
TRAVAUX ADAPTIONNELS DE LA PERSONNE									
Typologie de la Subvention Montant travaux HT éligibles par FANAH pour			Limite à 80 m ² par logement				Eligible si le cadre opérationnel T est pris en compte Annuités à bas le montant de l'aide CD13 (hors prime de sortie de vacances)	Seule prime mobilisable en prime OP Aniva ou PRG	
Conditions							Sans condition de loyer		
Logements Conventions Sociales			100 Cmf					1 000 €	
Logements Conventions Travaux Sociaux			125 Cmf						
Logements à loyer intermédiaires									
REHABILITATION LOGEMENT MOYENNEMENT DEGRADÉ									
Typologie de la Subvention Montant travaux HT éligibles par FANAH pour	Complément prime Habitat misa de FANAH		Limite à 80 m ² par logement	Logement vacant > 12 mois et Logement T aux dégradés ou Habitat Indigne	Gain énergétique minimum de 50%	Niveau D GC Rénovation atypique	Eligible si le cadre opérationnel T est pris en compte Annuités à bas le montant de l'aide CD13 (hors prime de sortie de vacances)	Seule prime mobilisable en prime OP Aniva ou PRG	
Conditions	Gain énergétique >50%	Gain énergétique >50%							
Logements Conventions Sociales	3 000 €	4 000 €	100 Cmf	2% du montant des travaux HT	50% de la part Collectivité	10 % du montant HT des travaux compris entre 20 000 et 40 000 €	2 000 €	3 000 €	
Logements Conventions Travaux Sociaux	3 000 €	4 000 €	125 Cmf						
Logements à loyer intermédiaires									
ANALYSE ET OPTIMISATION PERFORMANCES ENERGETIQUES									
Typologie des dossiers de subvention	Complément prime Habitat misa de FANAH		Limite à 80 m ² par logement	Logement vacant > 12 mois et Logement T aux dégradés ou Habitat Indigne	Gain énergétique minimum de 50%	Niveau D GC Rénovation atypique	Eligible si le cadre opérationnel T est pris en compte Annuités à bas le montant de l'aide CD13 (hors prime de sortie de vacances)	Seule prime mobilisable en prime OP Aniva ou PRG	
Conditions	Gain énergétique >50%	Gain énergétique >50%							
Logements Conventions Sociales	3 000 €	4 000 €	100 Cmf	2% du montant des travaux HT	50% de la part Collectivité	10 % du montant HT des travaux compris entre 20 000 et 40 000 €	2 000 €	3 000 €	
Logements Conventions Travaux Sociaux	3 000 €	4 000 €	125 Cmf						
Logements à loyer intermédiaires									
TRAVAUX SUITE PROCEDURE RSD OU CONTRÔLE OCCUPANCE									
Typologie des dossiers de subvention	Complément prime Habitat misa de FANAH		Limite à 80 m ² par logement				Eligible si le cadre opérationnel T est pris en compte Annuités à bas le montant de l'aide CD13 (hors prime de sortie de vacances)	Seule prime mobilisable en prime OP Aniva ou PRG	
Conditions	Gain énergétique >50%	Gain énergétique >50%							
Logements Conventions Sociales	3 000 €	4 000 €	100 Cmf						
Logements Conventions Travaux Sociaux	3 000 €	4 000 €	125 Cmf						
Logements à loyer intermédiaires									
TRANSFORMATION D'USAGE									
Typologie des dossiers de subvention			Limite à 80 m ² par logement	Logement vacant > 12 mois et Logement T aux dégradés ou Habitat Indigne	Gain énergétique minimum de 50%	Niveau D GC Rénovation atypique	Eligible si le cadre opérationnel T est pris en compte Annuités à bas le montant de l'aide CD13 (hors prime de sortie de vacances)	Seule prime mobilisable en prime OP Aniva ou PRG	
Conditions									
Logements Conventions Sociales			100 Cmf	2% du montant des travaux HT	50% de la part Collectivité	10 % du montant HT des travaux compris entre 20 000 et 40 000 €	2 000 €	3 000 €	
Logements Conventions Travaux Sociaux			125 Cmf						
Logements à loyer intermédiaires									

TERRITOIRE DU PAYS D'AUBAGNE ET DE L'ETOILE		REGION SUD-PACA				CONSEIL DEPARTEMENTAL 13		
Subventions	Prime Réduction de loyer	Prime Production de Logements	Prime Economie d'énergie	Prime Transition Energétique	Gain de 2 classes énergétiques	Prime sortie de vacances Travaux de réaffectation, amélioration de l'habitat, extension ou reconstruction	Prime Adaptation Logement Age ou Handicap	Prime sortie de vacances > 1 an avec convention
TRAVAUX COURUS								
Typologie de la Subvention Montant travaux HT éligibles par TAVAH pour	Logement Très dégradé Habitat Indigne	Limité à 80 m ² par logement	Logement avant > 12 mois et Logement très dégradé ou Habitat Indigne	Gain énergétique minimum de 50%	Niveau GBC Rénovation de base	Éligible si le cadre opérationnel est approuvé Antérieurement à la mise en place de l'ADE CD13 (hors prime de sortie de vacances)		Seule prime mobilisable en palmelette OP Habitat PHG
Conditions							Sans condition de loyer	
Logements Conventioneels Sociaux	10% du montant HT des travaux éligibles par TAVAH	50 €/m ²	5% du montant des travaux HT	50% de la part Collective	10 % du montant HT des travaux compris entre 20 000 et 40 000 €	2 000 €	3 000 €	1 000 €
Logements Conventioneels Très Sociaux	10% du montant HT des travaux éligibles par TAVAH	75 €/m ²						1 500 €
Logements à loyer intermédiaire								
SECURITE ET SALUBRITE DE L'HABITAT								
Typologie de la Subvention Montant travaux HT éligibles par TAVAH pour		Limité à 80 m ² par logement		Gain énergétique minimum de 50%	Niveau GBC Rénovation de base	Éligible si le cadre opérationnel est approuvé Antérieurement à la mise en place de l'ADE CD13 (hors prime de sortie de vacances)		Seule prime mobilisable en palmelette OP Habitat PHG
Conditions							Sans condition de loyer	
Logements Conventioneels Sociaux		50 €/m ²		50% de la part Collective	10 % du montant HT des travaux compris entre 20 000 et 40 000 €	2 000 €	3 000 €	
Logements Conventioneels Très Sociaux		75 €/m ²						1 500 €
Logements à loyer intermédiaire								
TRAVAUX AUTONOMES DE LA PERSONNE								
Typologie de la Subvention Montant travaux HT éligibles par TAVAH pour		Limité à 80 m ² par logement				Éligible si le cadre opérationnel est approuvé Antérieurement à la mise en place de l'ADE CD13 (hors prime de sortie de vacances)		Seule prime mobilisable en palmelette OP Habitat PHG
Conditions							Sans condition de loyer	
Logements Conventioneels Sociaux		50 €/m ²					1 000 €	
Logements Conventioneels Très Sociaux		75 €/m ²						
Logements à loyer intermédiaire								
REHABILITATION LOGEMENT BIEN-ÊTRE SOCIAL								
Typologie de la Subvention Montant travaux HT éligibles par TAVAH pour		Limité à 80 m ² par logement	Logement avant > 12 mois et Logement très dégradé ou Habitat Indigne	Gain énergétique minimum de 50%	Niveau GBC Rénovation de base	Éligible si le cadre opérationnel est approuvé Antérieurement à la mise en place de l'ADE CD13 (hors prime de sortie de vacances)		Seule prime mobilisable en palmelette OP Habitat PHG
Conditions							Sans condition de loyer	
Logements Conventioneels Sociaux		50 €/m ²	5% du montant des travaux HT	50% de la part Collective	10 % du montant HT des travaux compris entre 20 000 et 40 000 €	2 000 €	3 000 €	1 500 €
Logements Conventioneels Très Sociaux		75 €/m ²						
Logements à loyer intermédiaire								
MELIORATION CONFORMITE ENERGETIQUE								
Typologie des travaux de subvention		Limité à 80 m ² par logement	Logement avant > 12 mois et Logement très dégradé ou Habitat Indigne	Gain énergétique minimum de 50%	Niveau GBC Rénovation de base	Éligible si le cadre opérationnel est approuvé Antérieurement à la mise en place de l'ADE CD13 (hors prime de sortie de vacances)		Seule prime mobilisable en palmelette OP Habitat PHG
Conditions							Sans condition de loyer	
Logements Conventioneels Sociaux		50 €/m ²	5% du montant des travaux HT	50% de la part Collective	10 % du montant HT des travaux compris entre 20 000 et 40 000 €	2 000 €	3 000 €	1 500 €
Logements Conventioneels Très Sociaux		75 €/m ²						
Logements à loyer intermédiaire								
TRAVAUX SUITE PROCEDURE ISO QU'ON CONTROLE OCCUPANCE								
Typologie des travaux de subvention		Limité à 80 m ² par logement		Gain énergétique minimum de 50%	Niveau GBC Rénovation de base	Éligible si le cadre opérationnel est approuvé Antérieurement à la mise en place de l'ADE CD13 (hors prime de sortie de vacances)		Seule prime mobilisable en palmelette OP Habitat PHG
Conditions							Sans condition de loyer	
Logements Conventioneels Sociaux		50 €/m ²		50% de la part Collective	10 % du montant HT des travaux compris entre 20 000 et 40 000 €	2 000 €	3 000 €	1 500 €
Logements Conventioneels Très Sociaux		75 €/m ²						
Logements à loyer intermédiaire								
TRANSFORMATION D'USAGE								
Typologie des travaux de subvention		Limité à 80 m ² par logement	Logement avant > 12 mois et Logement très dégradé ou Habitat Indigne	Gain énergétique minimum de 50%	Niveau GBC Rénovation de base	Éligible si le cadre opérationnel est approuvé Antérieurement à la mise en place de l'ADE CD13 (hors prime de sortie de vacances)		Seule prime mobilisable en palmelette OP Habitat PHG
Conditions							Sans condition de loyer	
Logements Conventioneels Sociaux		50 €/m ²	5% du montant des travaux HT	50% de la part Collective	10 % du montant HT des travaux compris entre 20 000 et 40 000 €	2 000 €	3 000 €	1 500 €
Logements Conventioneels Très Sociaux		75 €/m ²						
Logements à loyer intermédiaire								

II) Les règles spécifiques au Territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile

1) LES PROPRIETAIRES OCCUPANTS

Sans objet

2) LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Sans objet

3) AUTRE CATEGORIE DE FINANCEMENT

Sans objet

4) PRESCRIPTION PARTICULIERES CONCERNANT LES TYPES DE TRAVAUX ET LEUR
RECEVABILITE

Sans objet

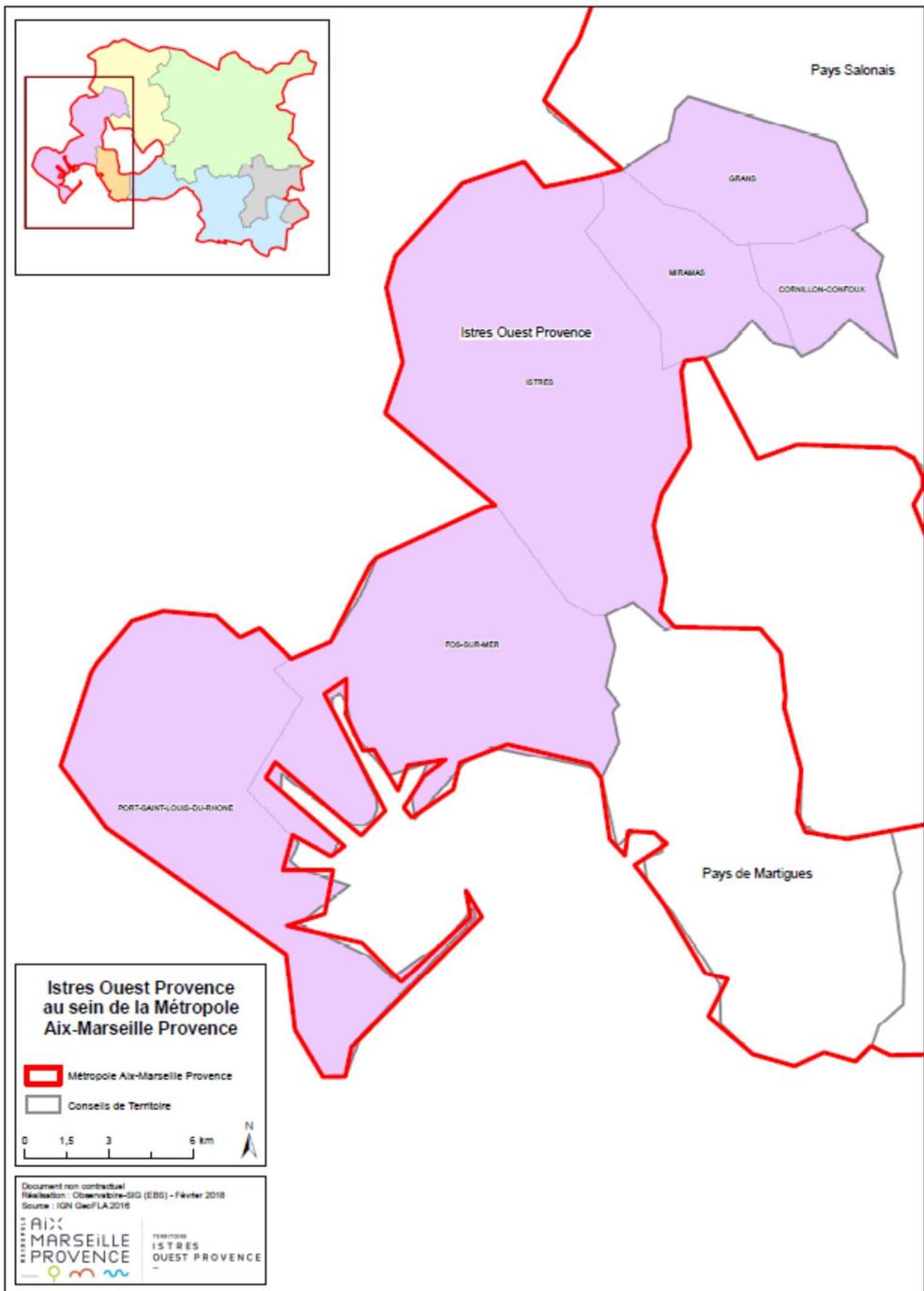
5) LES PRIMES

Sans objet

6) LES AIDES AUX COPROPRIETES

Sans objet

Le Territoire d'Istres Ouest Provence



I) Contexte territorial

Le Territoire d'Istres Ouest Provence compte 99 218 habitants répartis sur 6 communes (Cornillon-Confoux, Fos-sur-Mer, Grans, Istres, Miramas et Port-Saint-Louis-du-Rhône).

Le territoire Istres-Ouest Provence s'est développé à la fin des années 60, à partir de petits noyaux villageois, par une procédure urbanistique mise en place en accompagnement de la création de la zone industrielle et portuaire d'Etat, en construisant des logements et des équipements en réponse à ces nouveaux besoins et pour assurer l'accueil des ménages.

Il enregistre une forte croissance démographique dans les années 70 jusque dans les années 80 qui s'explique par le développement de la Zone Industriale-Portuaire de Fos.

Depuis, la croissance démographique s'est progressivement ralentie pour être de +0,10%/an entre 2008 et 2013, même si ce taux devrait augmenter pour la prochaine période.

En 2016, on y comptait 99 091 habitants, soit 5% de la population de la Métropole Aix-Marseille-Provence.

La politique de l'habitat menée par le SAN Ouest Provence, fusionné au sein de la Métropole Aix-Marseille-Provence depuis le 1^{er} janvier 2016, a notamment consisté à intervenir sur le parc privé bâti et notamment les centres villes (conformément au PLH 2010/2016 du SAN Ouest-Provence) en mettant en œuvre une OPAH.

Cette dernière a concerné les communes de Cornillon-Confoux, Fos-sur-Mer, Grans, Istres, Miramas et Port-Saint-Louis du Rhône, et des périmètres ciblés autour des centres-anciens sur la période 2012-2017.

L'évaluation de l'OPAH Intercommunale réalisée en 2018 a fait office d'étude préalable. Elle a permis de faire ressortir certains points spécifiques pour améliorer la future démarche ou des points de vigilances à avoir :

- ✓ En matière d'amélioration énergétique, quant aux travaux et matériaux utilisés,
- ✓ Les périmètres,
- ✓ Le suivi et l'évaluation du dispositif à mi-parcours,
- ✓ Bien dimensionner l'ingénierie,
- ✓ Développer les thématiques LHI, lutte contre la vacance et Copropriétés en difficultés
- ✓ Continuer et développer le préfinancement pour les propriétaires occupants.

L'étude soulève que le besoin en réhabilitation est « évident », et que la dynamique de l'OPAH est à prolonger. Elle préconise un nouveau dispositif d'amélioration de l'habitat privé : un **Programme d'Intérêt Général (PIG)** qui couvre l'ensemble du

Territoire Istres-Ouest Provence, et quelques missions spécifiques (notamment le protocole LHI).

La Métropole Aix-Marseille-Provence, en collaboration avec l'ensemble des communes du Territoire Istres-Ouest Provence, a décidé de suivre cette piste.

La volonté de la Métropole sur le Territoire Istres-Ouest Provence et des communes est d'intervenir sur les champs suivants :

- La lutte contre l'habitat dégradé et/ou indigne
- La sortie de vacance et la production de loyers conventionnés
- L'adaptation des logements pour les personnes à mobilité réduite
- L'économie d'énergie (le parc construit entre 1948 et 1978 représente quasiment la moitié des logements et constitue le gisement principal pour les travaux d'amélioration)

Objectifs de réalisation de la convention :

Les objectifs globaux sont évalués à 350 logements minimum, répartis comme suit :

- 280 logements occupés par leur propriétaire,
- 70 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés.

- Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « total des logements PO bénéficiant de l'aide du FART » et « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	1 ^{ère} année	2 ^{ème} année	3 ^{ème} année	TOTAL
Logements indignes et très dégradés traités	14	17	19	50
- dont logements indignes et très dégradés PO	4	6	7	17
- dont logements indignes et très dégradés PB	7	8	8	23
• dont logements moyennement dégradés PB	3	3	4	10
Autres logements de propriétaires bailleurs (hors LHI et TD)	10	13	14	37
Logements de propriétaires occupants (hors LHI et TD)	80	90	93	263
- dont économie d'énergie	40	50	50	140
- dont aide pour l'autonomie de la personne	40	40	43	123
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés	20	27	23	70
Dont loyer intermédiaire	10	10	10	30
Dont loyer conventionné social	10	15	10	35
Dont loyer conventionné très social	0	2	3	5
TOTAL GLOBAL	104	120	126	350

**Récapitulatif des aides apportées dès l'entrée en vigueur de la Convention de PIG
en cours de signature :**

PROPRIETAIRE OCCUPANT

	Plafond de travaux	ANAH	Métropole- Territoire Istres Ouest Provence		Région PACA				Département des Bouches-du-Rhône	
		Taux	Taux	Prime de sortie de vacance	Taux si gain énergétique de 38% (sauf autonomie)	Taux autonomie si travaux > 8000€	Prime Transition énergétique si BBC réno et travaux de 20 à 40k€*	Prime facteur 2 si gain énergétique de 50% si BBC réno et travaux de 20 à 40k€*	Prime travaux d'amélioration	Prime énergie
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé										
Ressources très modestes	62 500 €	80%	20%	4 000 €	5%	-	10%	10%	2 000 €	250€ si étiquette E
Ressources modestes		80%	20%	4 000 €	-	-	10%	-	1 300 €	500€ si étiquette D 800€ si étiquette C
Projet de travaux d'accessibilité favorisant l'autonomie et le maintien à domicile										
Ressources très modestes	25 000 €	60%	10%	4 000 €	-	10%	-	-	1 000 €	-
Ressources modestes		45%	10%	4 000 €	-	-	-	-		
Projet de travaux de rénovation énergétique globale										
Ressources très modestes	37 500 €	60%	10%	4 000 €	5%	-	10%	10%	2 000 €	250€ si étiquette E
Ressources modestes		45%	10%	4 000 €	-	-	10%	-	1 300 €	500€ si étiquette D 800€ si étiquette C

PROPRIETAIRE BAILLEURS

	Plafond de travaux par m ² dans la limite de 80m ²	ANAH	Métropole- Territoire		Région PACA			Département des		
		Taux	Taux	Prime de sortie de vacance	Taux si gain énergétique de 50%	Prime Transition énergétique si BBC réno et travaux de 20 à 40k€*	Prime de production de logement	Prime travaux d'amélioration	Prime énergie si gain 2 étiquettes	Prime de sortie de vacance
Projet de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé										
LI	1000€/m ²	50%	5%	4 000 €	-	-	-	-	-	-
LC	1250€/m ²	60%	10%	4 000 €	5%	10%	5%	3 000 €	2 000 €	1 500 €
LCTS	1250€/m ²	60%	10%	4 000 €	5%	10%	5%	8 000 €	2 000 €	15 000 €
Projet de travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat / petite "LHI" & moyenne dégradation										
LI	750€/m ²	50% / 40%	5%	4 000 €	-	-	-	-	-	-
LC	937,5€/m ²	50% / 40%	10%	4 000 €	5%	10%	5%	3 000 €	2 000 €	1 500 €
LCTS	937,5€/m ²	50% / 40%	10%	4 000 €	5%	10%	5%	8 000 €	2 000 €	15 000 €
Projet de travaux de lutte contre la précarité énergétique										
LI	750€/m ²	25%	5%	4 000 €	-	-	-	-	-	-
LC	937,5€/m ²	35%	10%	4 000 €	5%	10%	5%	3 000 €	2 000 €	1 500 €
LCTS	937,5€/m ²	35%	10%	4 000 €	5%	10%	5%	8 000 €	2 000 €	15 000 €

II) Les règles spécifiques au Territoire d'Istres Ouest Provence

1) LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Sans objet

2) LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Sans objet

3) AUTRE CATEGORIE DE FINANCEMENT

Sans objet

4) PRESCRIPTION PARTICULIERES CONCERNANT LES TYPES DE TRAVAUX ET LEUR RECEVABILITE

Sans objet

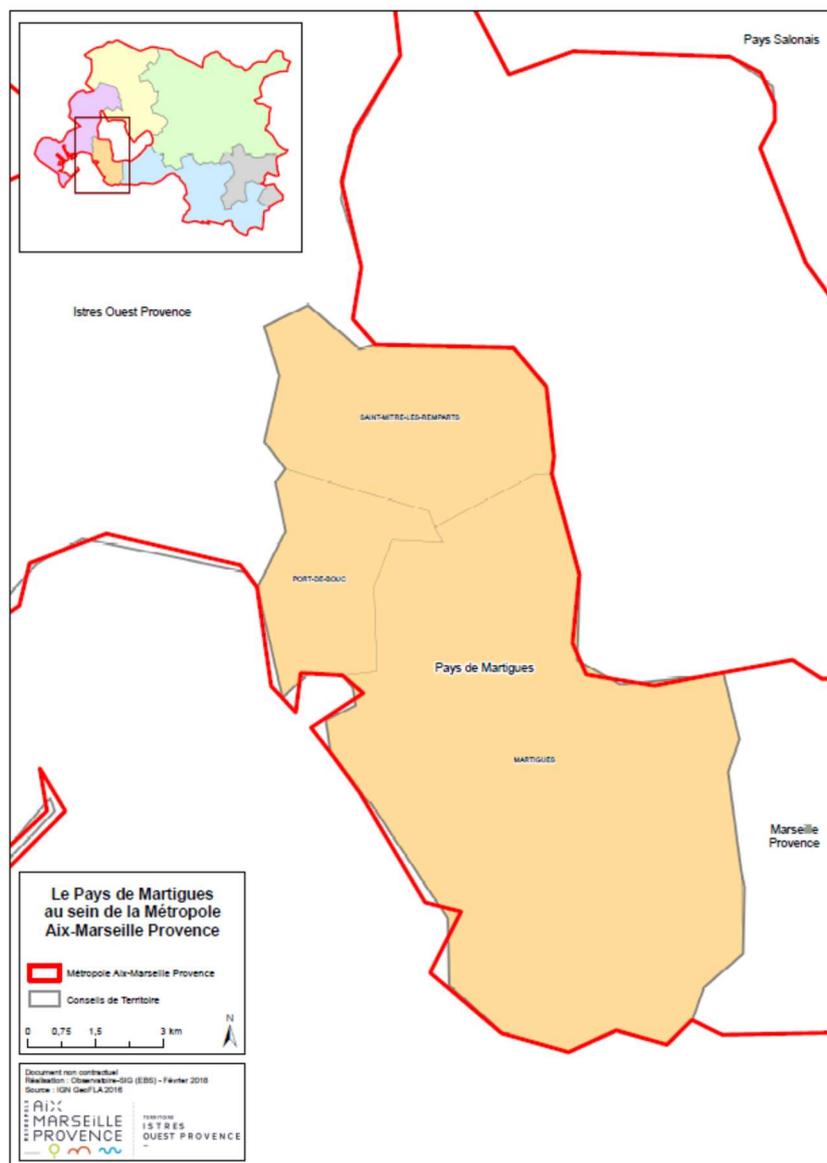
5) LES PRIMES

Sans objet

6) LES AIDES AUX COPROPRIETES

Sans objet

Le Territoire du Pays de Martigues



I) Contexte territorial

1. Le Territoire du Pays de Martigues

Le territoire du Pays de Martigues se compose de trois communes (Martigues, Port de Bouc et Saint-Mitre-les-Remparts) et héberge 71 537 habitants⁸, soit 4 % de la population métropolitaine.

⁸ INSEE, population légale 2018

Le parc de résidences principales (34 766⁹) est principalement occupé par des propriétaires (50 %). Le parc locatif privé héberge seulement 19 % de la population.

Les tensions observées sur les marchés de l'accession et locatifs, notamment dans le neuf, représentent un frein à la fluidité des parcours résidentiels qui se réalisent plus facilement dans le parc ancien. L'attractivité du parc existant est ainsi un véritable enjeu pour le territoire.

A ce titre, des actions communales sont menées pour améliorer le parc privé ancien : conseils aux propriétaires, dispositifs LHI, subventions municipales... Les centres villes anciens font notamment l'objet d'une attention particulière.

Par ailleurs, depuis le 15 novembre 2021, le dispositif d'autorisation préalable de mise en location des logements a été mis en place par la Métropole sur les villes de Martigues et Port-de-Bouc à titre expérimental pour une durée de deux ans. Ce dispositif vient compléter les dispositifs opérationnels en faveur de la réhabilitation du parc privé et social en place depuis plusieurs années sur ces villes.

Parallèlement, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat a été lancée en juillet 2018 sur la commune de Port de Bouc.

En 2020, après deux années d'une mise en œuvre efficace et pertinente de l'OPAH, des ajustements se sont imposés afin d'amplifier les impacts positifs sur l'habitat privé. En conséquence, un avenant à la convention est venu apporter les modifications suivantes :

- Extension du périmètre d'intervention qui représente 692 logements
- Financement des copropriétés dégradées (identification de 5 copropriétés pouvant bénéficier de financement au titre de la dégradation)
- Prorogation de l'opération jusqu'en juillet 2023.

2. L'OPAH Développement Durable de Port de Bouc

Le périmètre :

⁹ INSEE RP 2017



3 enjeux identifiés :

- L'augmentation du reste à vivre des habitants par une diminution des charges énergétiques
- L'amélioration de l'attractivité des quartiers
- La résolution de situations juridiques complexes.

Ces enjeux émergent du croisement du projet politique de la Ville avec les désordres observés sur le territoire. Les principales problématiques qui sont ressorties sont les suivantes :

- Le manque de confort thermique des logements, individuels et en copropriétés,
- La présence d'habitat dégradé diffus qui risque de se développer à cause de propriétaires bailleurs indécents, compte tenu de la saturation du parc de logements sociaux publics,
- Un taux de logements vacants préoccupants, et qui constitue un gisement de logements à réhabiliter pour contrer le phénomène ci-dessus,
- Un certain nombre de bâtiments délabrés en lien avec des situations foncières complexes.

Objectifs de réalisation de la convention :

	2017 (3 mois)	2018	2019	2020	2021	2022 (9 mois)	TOTAL
Logements de propriétaires occupants	1 log	5 log	10 log	20 log	30 log	34 log	100 log
- dont logements indignes ou très dégradés	0 log	1 log	2 log	4 log	6 log	7 log	20 log
- dont travaux de lutte contre la précarité énergétique	1 log	3 log	5 log	10 log	15 log	16 log	50 log
- dont aide pour l'autonomie de la personne	0 log	2 log	3 log	6 log	9 log	10 log	30 log
Logements de propriétaires bailleurs	1 log	3 log	5 log	10 log	15 log	16 log	50 log
Logements traités dans le cadre d'aides aux syndicats de copropriétaires	40 log	0 log	0 log	0 log	40 log	0 log	80 log
Total des logements Habiter Mieux	41 log	5 log	9 log	19 log	68 log	31 log	173 log
- dont logements PO	1 log	4 log	7 log	14 log	21 log	23 log	70 log
- dont logements PB	0 log	1 log	2 log	5 log	7 log	8 log	23 log
- dont logements traités dans le cadre d'aides au SDC	40 log	0 log	0 log	0 log	40 log	0 log	80 log

Récapitulatif des aides apportées :

OPAH Développement Durable - financement des travaux			Métropole en tant que délégataire Anah/Etat	Métropole en tant que Maître d'Ouvrage	Région	Département	Total aides publiques
I-1. Propriétaires bailleurs - objectifs quantitatifs sans double compte déclinés par état de dégradation							50 log
5 log	Logement indigne (ars>0,4) ou très dégradé (anah>0,55)	taux LI	45%	10%			55%
5 log		taux LC ou LCTS	60%	20%	10%		90%
5 log	"Petite LHI" (0,3<ars<0,4)	taux LI	45%	10%			55%
5 log		taux LC ou LCTS	45%	20%	10%		75%
6 log	Logement dégradé "MD" (0,35<anah<0,55)	taux LI	25%	5%			30%
3 log		taux LC ou LCTS	50%	10%	5%		65%
6 log	Infraction RSD ou contrôle de non décence	taux LI	35%	5%			40%
3 log		taux LC ou LCTS	35%	10%	5%		50%
	Lutte contre la précarité énergétique des locataires (gain > 35%)	taux LI					
5 log		taux LC ou LCTS	35%	20%	10%		65%
1 log	Adaptation du logement pas d'exigence énergétique	taux LI	35%	20%			55%
1 log		taux LC ou LCTS	35%	20%	10%		65%
	Transformation d'usage	taux LI					
5 log		taux LC ou LCTS	25%	20%	10%		55%
I-2. PB - Objectifs qualitatifs : doubles comptes possibles, les primes se cumulent							
1 log	prime d'intermédiation locative prime réservation publics prioritaires	prime	1 000 €				
1 log		prime	4 000 €				
23 log	prime Habiter mieux	montant	1 500 €				
10 log	prime sortie de vacance	montant			5%	1 000 €	
5 log	prime transition énergétique (BBC réno)	montant			10%		
5 log	prime de travaux lourds	montant				3 000 €	
10 log	prime énergie gain 2 étiquettes	montant				2 000 €	
1 log	prime adaptation	montant				2 000 €	
	sous-total BAILLEURS	50 log	878 750 €	303 000 €	161 000 €	47 000 €	1 389 750 €
II-1. Propriétaires occupants - objectifs quantitatifs sans double compte déclinés par état de dégradation							100 log
5 log	Logement indigne (ars>0,4) ou très dégradé (anah>0,55)	PO modestes	80%	20%		1 300 €	100%
5 log		PO très modestes	80%	20%	10,0%	2 000 €	100%
5 log	"Petite LHI" (0,3<ars<0,4)	PO modestes	60%	20%		1 300 €	80%
5 log		PO très modestes	60%	20%	10%	2 000 €	90%
15 log	Adaptation du logement	PO modestes	35%	10%		1 500 €	45%
15 log		PO très modestes	50%	10%	10%	1 500 €	70%
20 log	Lutte contre la précarité énergétique (gain supérieur à 25%)	PO modestes	45%	20%		1 300 €	65%
30 log		PO très modestes	60%	20%	10%	2 000 €	90%
II.2. PO - Objectifs qualitatifs, doubles comptes possibles : les primes se cumulent							
30 log	Prime Habiter Mieux si gain d'énergie > 25%	PO modestes	1 500 €				1 500 €
40 log		PO très modestes	2 000 €				2 000 €
30 log	Prime énergie ASE	étiquette D				500 €	500 €

40 log		étiquette C				800 €	800 €
23 log	Prime facteur 2 (gain supérieur à 50 %)	prime			10%		0 €
5 log	Prime transition énergétique (BBC réno)	prime			10%		0 €
	sous-total OCCUPANTS	100 log	1 352 000 €	424 000 €	163 250 €	211 000 €	2 150 250 €
III. Aides aux syndicats de copropriétaires, dispositif "Habiter Mieux copropriétés"							80 log
			25%	10%	5%		40%
		prime Habiter Mieux	1 500 €				
	sous-total COPROPRIETES	80 log	420 000 €	120 000 €	60 000 €		600 000 €
	éco-critère : 35% de gain énergétique minimum						
	fragilité économique : 8% d'impayés minimum						
IV. Aides aux syndicats de copropriétaires, dispositif "Copro dégradées"							8 log
			35%	10%	*		
	sous-total COPROPRIETES DEGRADEES	8 log	Intégré au budget initial				

II) Les règles spécifiques au Territoire du Pays de Martigues

1) LES PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

Sans Objet

2) LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Sans Objet

3) AUTRE CATEGORIE DE FINANCEMENT

Des subventions communales sont susceptibles d'être accordées sur la Ville de Martigues.

Les opérateurs sont invités à se rapprocher de la Direction de l'urbanisme.

4) PRESCRIPTION PARTICULIERES LES TYPES DE TRAVAUX ET LEUR RECEVABILITE

Sans Objet

5) LES PRIMES

Sans Objet

6) LES AIDES AUX COPROPRIETES

Sans Objet

Bilan annuel 2021 de la METROPOLE Aix-Marseille Provence

Le présent Programme d'Actions fera l'objet d'un bilan annuel qui devra être présenté lors de la première CLAH de l'année suivante. Après examen par la CLAH, il sera adressé au délégué de l'Agence en Région.

Publication et entrée en vigueur

L'actualisation du programme d'action est soumise pour avis à la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat.

Ce document sera transmis au délégué régional de l'ANAH (Préfet de Région) pour l'évaluation et la préparation de la programmation des crédits.

Il fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs. Ses dispositions réglementaires complètent ou remplacent les dispositions adoptées par le programme d'actions antérieur (y compris ses avenants) et sont applicables à compter de la date de sa publication.

Le programme d'action et son actualisation font l'objet d'un bilan annuel pris en compte dans le rapport annuel d'activité établi par le délégué local de l'ANAH dans le département et transmis au délégué régional de l'ANAH.

Des adaptations par voie d'avenant peuvent y être apportées, à tout moment, dans les mêmes conditions que son approbation.

GLOSSAIRE

Travaux lourds :

Ce sont des travaux d'une grande ampleur et d'un coût élevé, qui visent à résoudre une situation d'habitat indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante. Les aides aux projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé peuvent être sollicitées dans les cas suivants :

- o si le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril ;
- o ou si un rapport d'évaluation réalisé par un professionnel qualifié certifie l'existence d'une situation d'insalubrité ou de dégradation très importante. Ce rapport est établi sur la base de la grille d'évaluation de l'insalubrité ou de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat.

Petite LHI : Il s'agit des travaux pour la sécurité et la salubrité de l'habitat visant à résoudre une situation ne justifiant pas l'application du plafond de travaux majoré. Ce sont les travaux réalisés à la suite :

- o d'un arrêté pris en application des articles L. 1331-26 et suivants du code de la santé publique ; o d'un arrêté de péril pris en application des articles L. 511-1 et suivants du CCH ;
- o de la constatation d'une situation d'insalubrité avérée, sur la base d'un rapport d'analyse réalisé par un professionnel qualifié à l'aide de la grille d'évaluation de l'insalubrité de l'habitat ;
- o d'un arrêté pris en application des articles L. 129-1 et suivants du CCH (travaux de sécurité des équipements communs) ; o d'une notification de travaux prise en application de l'article L. 1334-2 du CCH (travaux de suppression du risque saturnin) ;
- o d'un constat de risque d'exposition au plomb (CREP) mentionné à l'article L. 1334-5 du code de la santé publique et mettant en évidence la présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils définis par l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au constat de risque d'exposition au plomb. Le CREP doit avoir été réalisé au cours des deux dernières années précédant le dépôt du dossier.

Assistance à Maîtrise d'ouvrage (AMO)

L'assistance à maîtrise d'ouvrage subventionnable par l'ANAH consiste en une mission de conseil et d'assistance au montage et au suivi des dossiers de demandes et de paiement de subvention pour la réalisation de travaux susceptibles de bénéficier d'une aide de l'Agence.

Les travaux pour l'autonomie de la personne

Ces travaux doivent permettre d'adapter le logement et ses accès aux besoins spécifiques d'une personne en situation de handicap ou de perte d'autonomie liée au vieillissement. Le demandeur doit pouvoir justifier de la nécessité de ces travaux en fournissant :

o un justificatif de handicap ou de perte d'autonomie : décision de la Commission des droits et de l'autonomie des personnes handicapées (CDAPH) ou évaluation de la perte d'autonomie en Groupe iso-ressource (GIR) ; o un document permettant de vérifier l'adéquation du projet à ses besoins réels : rapport d'ergothérapeute, diagnostic autonomie ou évaluation réalisée lors de la demande de Prestation de compensation du handicap (PCH).

Les autres travaux

Ils figurent dans la liste des travaux recevables par l'ANAH, notamment les travaux d'amélioration. Ils sont réservés aux propriétaires occupants aux ressources très modestes.

Précarité énergétique : Selon la définition du Grenelle 2 : « *Est en situation de précarité énergétique une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat* ». L'ANAH a retenu comme définition : « *Sont en situation de précarité les ménages qui consacrent plus de 10% de leurs ressources au paiement de leurs factures d'énergie* ».

La grille d'évaluation du niveau de dégradation

Elle détermine le niveau de dégradation qui définira le régime d'aide applicable.

L'objectif de la grille d'évaluation de la dégradation de l'habitat est d'apprécier l'état d'un logement ou d'un immeuble par une évaluation de la dégradation des différents ouvrages et équipements composant le bâti.

Le remplissage de la grille et la rédaction du rapport est réalisée par un opérateur compétent :

- dans une OPAH ou un PIG : opérateur chargé du suivi-animation ;
- dans le diffus : prestataire qualifié et indépendant dont la rémunération au titre du remplissage de la grille ne l'assure aucunement du résultat favorable pour la suite de son dossier.

La grille donne un indicateur de dégradation (ID) de 0 (dégradation nulle) à 1 (dégradation maximale théorique) : - ID < 0,35 : faible dégradation ;

- 0,35 <= ID < 0,55 : dégradation moyenne ; - ID >= 0,55 : dégradation très importante.

Grille d'évaluation de l'insalubrité

La grille d'insalubrité retenue par la circulaire du 23 juin 2003 permet à l'aide de deux fiches distinctes d'évaluer l'état de l'ensemble du bâtiment, et notamment des parties communes, séparément de l'état de chacun des logements visités. Le nombre de critères observés est de 35 pour le bâtiment et 29 pour le logement.

Règlement Sanitaire Départemental (RSD)

Le règlement sanitaire départemental constitue le texte de référence pour imposer des prescriptions en matière d'hygiène et de salubrité aux activités qui ne relèvent pas du champ d'application de la loi du 19 juillet 1976. Le maire est chargé de son application.

OPAH de Renouveau Urbain

L'OPAH-RU intègre nécessairement un volet urbain, un volet immobilier, un volet social, des actions foncières, des actions coordonnées de lutte contre l'habitat indigne (insalubre notamment) et en tant que de besoin les actions dans le domaine économique

A.S.E.	Aide Solidarité Ecologique
C.R.E.P.	Constat de Risque d'Exposition au Plomb
D.P.E.	Diagnostic de Performance Energétique
HAN.	Handicap : accessibilité et d'adaptation des immeubles et logements
INS.	Sortie d'Insalubrité
L.C.S	Loyer Conventionné Social
L.C.T.S.	Loyer Conventionné Très Social
L.C.M.	Locataires aux Conditions Modestes
L.I.	Loyer Intermédiaire
L.L.	Loyer Libre
L.M.	Loyer Maîtrisé
M.A.D.	Maintien à Domicile
P.I.G.	Programme d'Intérêt Général (au sens du Code de la Construction et de l'Habitation)
P.B.	Propriétaire Bailleur
P.O.	Propriétaire Occupant
S.A.T.	Saturnisme : exposition au plomb
T.S.O.	Très Social
T.X.L.	Propriétaire Bailleur Impécunieux
LHI :	Lutte contre l'Habitat Indigne