

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

de Renouvellement Urbain

MARSEILLE – EUROMEDITERRANEE

JANVIER 2008

CONVENTION D'OPERATION 2008/2012

Entre :

LA VILLE DE MARSEILLE, représentée par Monsieur Jean-Claude GAUDIN, Maire de Marseille, Sénateur des Bouches-du-Rhône, habilité par délibération du Conseil Municipal, ci-après désignée « **la Ville** ».

LA COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE - par délégation de L'AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT (ANAH) - représentée par son Président Monsieur Jean-Claude GAUDIN.....
et dénommée ci-après « **la CUMPM** ».

LE DEPARTEMENT, représenté par Monsieur Jean-Noël GUERINI, Président du CONSEIL GENERAL des Bouches-du-Rhône, Sénateur des Bouches du Rhône habilité à cet effet par délibérationde la Commission Permanente
et dénommé ci-après « **le Département** ».

LA REGION PROVENCE ALPES COTE D'AZUR, représentée par Monsieur Michel VAUZELLE, président du CONSEIL REGIONAL, habilité à cet effet par délibération.....
et dénommé ci-après « **la Région** ».

L'ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT EUROMEDITERRANEE représenté par son Directeur Général Monsieur François JALINOT, habilité par délibération du Conseil d'Administration.....
et dénommé ci-après « **l'EPAEM** ».

L'ETAT, représenté par Monsieur Michel SAPPIN Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, Préfet des Bouches- du-Rhône,
et dénommé ci-après « **l'Etat** ».

SOMMAIRE

A / PRESENTATION – OBJECTIFS ET ENGAGEMENTS	P 03
A – 1 - PRESENTATION	P 03
1/ L'opération d'intérêt national EUROMEDITARRANEE : la reconversion d'un territoire au service du développement urbain.	
2/ L'OPAH Marseille Euroméditerranée : un outil opérationnel clé pour la cohérence du projet de redynamisation urbaine	
3/ La situation en 2006 : Eléments de bilan	
31 – La redynamisation du site est effective	
32 – L'OPAH a atteint ses objectifs à fin 2006	
4/ La situation en 2006 : nouveaux éléments de contexte	
5/ Le lancement d'une nouvelle OPAH : enjeux et objectifs	
A – 2 - CONTENU DE L'OPAH de Renouveau Urbain :	P 11
Objectifs généraux	P 11
Engagements spécifiques	P 13
B / CONTENU ET MODALITES	P 18
ARTICLE 1 – DENOMINATION DE L'OPERATION	P 18
ARTICLE 2 – PERIMETRE ET OBJECTIFS	P 18
2.1 – Périmètre	
2.2.- Objectifs	
ARTICLE 3 – ACTIONS D'ACCOMPAGNEMENT	P 19
ARTICLE 4 – ENGAGEMENTS FINANCIERS DES PARTENAIRES	P 20
4.1. – la Ville	P 20
4.2. – le Département	P 23
4.3. – la Région	P 25
4.4. - l'EPAEM	P 26
4.5. – la CUMPM par délégation de l'ANAH	P 27
ARTICLE 5 – SUIVI DE L'OPERATION	P 29
5.1.- Missions opérationnelles dévolues	
5.2.- Indicateurs de résultats	
5.3.- Rapports d'avancement et rapport final	
5.4.- Pilotage de l'opération	
ARTICLE 6 – DUREE	P 32

ARTICLE 7 – RESILIATION

P 32

C / ANNEXES

P 33

- Plan de délimitation et adresses
- Fiches synthétiques de présentation de secteurs prioritaires :
Mirès/Bd Paris ; Hoche ; Bon Pasteur ; Belle de Mai/Guibal
- Aides financières apportées par la Ville – Définitions et critères d'attribution
Aides financières ; Constitution du dossier, liste des pièces nécessaires ; Acte d'engagement
Propriétaire Bailleur ;
Acte d'engagement Propriétaire occupant

A / PRESENTATION – OBJECTIFS ET ENGAGEMENTS**A – 1 – PRESENTATION****1/ L'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée : la reconversion urbaine d'un territoire au service du développement métropolitain.**

L'Opération d'Intérêt National Euroméditerranée, créée en 1995, couvre un territoire de 317 hectares en centre-ville de Marseille, entre les ports et la gare TGV St Charles.

C'est un programme de développement économique et de renouvellement urbain qui associe l'Etat et les Collectivités Locales et vise à soutenir et développer le rayonnement de Marseille comme grande métropole Européenne tournée vers le bassin méditerranéen.

En focalisant sur un secteur urbain dégradé, fortement marqué au point de vue économique et social par la crise de l'économie portuaire des années 60 à 90, le projet de développement métropolitain s'accompagne d'un objectif fort de reconversion urbaine et d'accompagnement social.

Les grands objectifs de l'opération s'organisent en 3 axes :

- Rayonnement métropolitain : création de grands équipements métropolitains pour soutenir l'économie, la culture et les loisirs urbains, implantation et développement d'institutions à vocation internationale, services de formation de niveau supérieur ;
- Economie et développement de l'emploi : diversification et internationalisation des activités, accompagnement vers l'emploi des demandeurs d'emploi du centre-ville ;
- Contribution significative à la politique du logement de la métropole : création de logements neufs, réhabilitation du patrimoine, éradication de l'habitat indigne.

Objectifs quantitatifs fixés à l'EPAEM au moment de sa création :

- 10 000 habitants supplémentaires sur le périmètre,
- 15 000 à 20 000 emplois nouveaux
- 1.2 millions de m2 de plancher neuf,
- 6000 logements réhabilités,
- création et aménagement de 20 ha d'espaces publics.

L'EPAEM a été mis en place pour mener à bien ces différents objectifs, en utilisant les outils opérationnels, adaptés à une situation urbaine complexe :

- présence de grandes infrastructures de transit routier qui « entaillent » le tissu urbain et nécessitent des interventions lourdes de recomposition urbaine,
- espace portuaire toujours en activité mais qui doit s'ouvrir sur la ville,
- anciens quartiers industrialo-portuaires en sous-activité, sites potentiels de mutation des usages et des formes urbaines,
- quartiers urbains de type « faubourgs » composés majoritairement d'un habitat très dégradé, avec des situations nombreuses d'insalubrité et d'habitat indigne,
- enfin, patrimoine hausmannien remarquable, lui aussi très dégradé et caractérisé par une structure immobilière particulière (présence de grands propriétaires).

2/ l'OPAH Marseille Euroméditerranée : un outil opérationnel-clé pour la cohérence du projet de redynamisation urbaine

- Les secteurs propres à une mutation forte et avec une capacité constructible importante sont couverts par des zones d'aménagement concerté :
 - La ZAC *Joliette*, dédiée à l'accueil d'un pôle tertiaire international de 210 000 m², articulé aux quartiers d'habitat avec un programme de 800 à 1000 logements neufs accompagnés d'équipements publics de proximité,
 - la ZAC *St Charles*, dédiée majoritairement à l'habitat et à la vie étudiante avec un programme de 600 logements diversifiés accompagnés d'espaces verts (un jardin) et d'équipements scolaires et universitaires,
 - la ZAC *de la Cité de la Méditerranée*, qui organise, grâce à l'esplanade du J4 et au futur boulevard du Littoral, l'articulation nouvelle de la ville avec le port et développe un programme résidentiel de 2500 logements, 96 000m² de bureaux sur le secteur d'Arenc et 71 000 m² d'équipements publics et de commerces.

- Le secteur hausmannien, essentiellement composé de la Rue de la République, est couvert par une ZPPAUP. Il a fait l'objet de l'OPAH Marseille République. Sur la base d'une convention signée en 2002 elle couvrait la période 2002/2006 et s'adressait prioritairement aux petits propriétaires privés du site (2500 logements). Par ailleurs, un protocole d'accord avec les deux grands propriétaires encadre leur programme de réhabilitation (2600 logements) et établit le programme des interventions sur l'espace public.

- Les secteurs d'habitat ancien, qui concentrent la grande majorité des 27 000 habitants du territoire ont été couverts par une OPAH dérogatoire d'une durée de 6 ans : **l'OPAH Marseille Euroméditerranée**. Elle concernait 9000 logements, y compris les îlots d'habitat conservés en ZAC. Sur la base d'une convention signée le 10 décembre 2001, elle a couvert la période 2001/2006.

Avec ces trois niveaux de dispositifs, l'ensemble du territoire urbain est mis en mouvement pour permettre une transformation à hauteur des enjeux.

L'OPAH de site Marseille Euroméditerranée a permis d'organiser un dispositif incitatif auprès des propriétaires indépendants afin de susciter un effet d'entraînement sur la réhabilitation du parc ancien.

Deux enjeux principaux ont été identifiés :

- Un enjeu de **qualité urbaine** : l'action sur les secteurs « inter ZAC » en évitant un développement urbain à deux vitesses qui ferait voisiner des sites d'habitat moderne avec des secteurs d'habitat dégradé. Ainsi, la mise en œuvre de l'OPAH a été accompagnée d'une campagne d'arrêtés de ravalement et d'un programme d'aménagement d'espaces publics de proximité.

- Un enjeu de **développement social** : l'amélioration sensible des conditions d'habitat des habitants en place, majoritairement locataires et avec de faibles revenus : incitation auprès des propriétaires bailleurs pour le traitement des situations d'inconfort, mais aussi repérage actif des situations d'insalubrité permettant une orientation vers des dispositifs coercitifs prévus par la loi.

Dans ce contexte, un travail particulier a été engagé sur des secteurs prioritaires repérés (îlots Bon Pasteur et Hoche) et sur la copropriété dégradée Bel Horizon.

Elle a eu également pour but de redynamiser le marché du logement dans ce secteur ancien en adaptant le dispositif d'aide à la production de logements destinés aux revenus modestes : aides aux logements conventionnés, primes de sortie de vacance...

L'OPAH de site Marseille-Euroméditerranée a ainsi été une des pièces du projet « développement des quartiers » de l'EPAEM (renommé plus récemment « *programme développement local et actions de proximité* ») dont l'objet est d'assurer la cohésion entre le grand projet métropolitain et les quartiers du périmètre. Une articulation forte a été établie avec le contrat de ville 2000/2006. Une des applications a été une mission expérimentale de « médiation » locataires /propriétaires accompagnant l'OPAH.

3/ la situation en 2006 : éléments de bilan

31/ la redynamisation du site Euroméditerranée est effective:

- l'emploi a été relancé : 23 000 emplois au 1^{er} janvier 2006, soit 15 000 emplois bruts nouveaux et un solde net de 6200 emplois. 700 entreprises nouvelles sont venues s'implanter sur le site.
- une offre de logements neufs a été créée en centre-ville : 1300 logements livrés, en construction ou programmés (PC obtenu), dont 600 logements sociaux.
- La dynamique de réhabilitation du patrimoine a été réelle :
 - Rue de la République : 2300 réhabilitations réalisées ou engagées,
 - OPAH de site MARSEILLE EUROMEDITERRANEE : 4113 logements concernés par les opérations de réhabilitation.

32/ l'OPAH de site Marseille Euroméditerranée a largement atteint ses objectifs à l'échéance fin 2006 :

- *niveau quantitatif global* : sur un objectif de 1076 logements à réhabiliter, 4113 logements ont en fait été traités, dont 961 en travaux intérieurs et 3152 en travaux de copropriété. Au delà des objectifs fixés, l'OPAH aura servi de cadre pour consolider des copropriétés récentes et éviter leur éventuel basculement dans des situations difficiles.
- *contribution à la création d'un parc social conventionné sur le site* : 125 logements ont été conventionnés ;
- *contribution à l'accession sociale* : 169 logements ont reçu la prime à l'accession ;
- *réduction de la vacance* : 169 logements ont été remis sur le marché ;
- *lutte contre l'insalubrité* : 143 logements sont sortis d'insalubrité ;
- *engagement des travaux sur la copropriété Bel Horizon* ;

- *originalité de certains produits adaptés au profil de la population* : rénovation d'hôtels meublés...

L'OPAH de site Marseille Euroméditerranée a joué le rôle attendu d'accompagnement de l'opération Euroméditerranée sur le volet de l'habitat ancien en contribuant à

- gagner la confiance de propriétaires à l'égard du projet Euroméditerranée, gage d'une dynamique de revalorisation du patrimoine bâti ;
- maintenir sur place dans des conditions de vie améliorées, des habitants aux revenus modestes ;
- valoriser un patrimoine bâti constitutif de l'identité des quartiers.

La dynamique mise en place a participé à la réduction du phénomène de vacance encouragé par ailleurs par la nouvelle tension générale sur le marché immobilier marseillais.

Tout en produisant des résultats très satisfaisants, l'OPAH a aussi permis d'explorer les limites du dispositif incitatif au regard des situations les plus graves d'insalubrité et d'habitat indigne : grâce au travail sur les îlots « prioritaires », un diagnostic fin des situations les plus difficiles a été établi qui a permis de confirmer l'opportunité de nouveaux dispositifs complémentaires spécifiques (OAHD, ANRU).

La nécessité de mise en œuvre d'un suivi des familles les plus fragiles après leur (ré)installation dans les logements réhabilités est apparu indispensable.

Enfin, le développement des dispositifs d'intervention (OAHD, ANRU, FISAC....) sur des champs et des sites croisés a mis en évidence la nécessité d'une coordination accrue entre les acteurs.

4/ la situation en 2007 : les nouveaux éléments de contexte

➤ *Au niveau national : les priorités de l'ANAH*

Les priorités de l'ANAH ont été affirmées en articulation avec le Plan de cohésion sociale. Elles portent sur la production massive de logements locatifs privés à loyer maîtrisé, sur la diminution de la vacance et sur la lutte contre les logements indignes.

Par ailleurs l'ANAH oriente ses actions sur le sujet de la réhabilitation durable.

➤ *Au niveau local : les outils de programmation de la Ville de Marseille et de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole :*

■ **Le PLH** de la Communauté Urbaine MPM a été approuvé le 26 Juin 2006. L'un de ses 3 objectifs est de diversifier l'offre de logements et requalifier le parc existant (public et privé) :

- en intervenant sur les parcs des centres anciens ;
- en éradiquant l'habitat indigne.

L'OPAH de Site s'inscrit directement dans ces objectifs.

■ **La convention ANAH/CUMPM** du 31 Janvier 2006 et son avenant 2007, fait le constat de l'importance du parc social de fait sur le territoire de la communauté urbaine et de la ville de Marseille et réaffirme le rôle de l'opération d'intérêt national Euroméditerranée en matière d'amélioration du

cadre de vie existant et de création d'une offre nouvelle de logements. Elle détermine les conditions de gestion des aides de l'ANAH et fixe leurs modalités de paiement.

■ La politique du logement de la Ville de Marseille :

- Le dossier **ANRU ZUS Centre-nord** :

Le dossier ANRU Centre Nord s'inscrit dans une logique de projet d'ensemble. Il vise à renforcer le centre ville en résonance avec la vocation métropolitaine retrouvée de Marseille.

L'habitat, axe majeur du projet en cours d'examen par l'ANRU, vise notamment à traiter le parc ancien existant, souvent très dégradé, qui contribue à accroître la précarité des ménages et pénaliser l'attractivité résidentielle du centre ville.

Les axes de travail retenus sont clairs :

- augmenter et diversifier l'offre en logements. Résorber ou requalifier le parc social de fait, faire disparaître l'habitat indigne, accroître simultanément le parc de logements sociaux ;
- poursuivre la requalification de l'espace public et la modernisation de l'offre en matière de déplacements urbains : créer et valoriser des espaces résidentialisés, restituer un maillage piétons organisé et ouvert sur les quartiers, accompagner la mise en service du nouveau tramway, créer de nouvelles places de stationnement : parking République, parcs en îlots, etc. ;
- restructurer ou créer de nouveaux équipements.

Sur le périmètre de l'opération EUROMEDITERRANEE le dossier ANRU ZUS Centre Nord prévoit la création de 264 logements sociaux PLUS. Ces logements seront construits dans les îlots en démolition-reconstruction.

- Le cadre de **l'engagement municipal sur le logement** (délibération du Conseil municipal du 17 Juillet 2006) porte sur la « propriété sociale ». Il a pour objectif de favoriser l'accès à la propriété, en particulier pour les jeunes et tous ceux qui n'ont pas le niveau de revenus permettant aujourd'hui d'acheter un logement à Marseille.

Les acteurs du marché immobilier se sont mobilisés autour de la Ville de Marseille pour offrir aux marseillais qui en ont besoin une économie sur l'acquisition de leur logement.

Pour cela, la Ville remettra à chaque acquéreur de logement à prix maîtrisé, avec l'aide de banques partenaires, un chèque 1^{er} logement, modulé en fonction de la composition du ménage. Ce chèque servira à couvrir une partie des remboursements de son emprunt, en moyenne 8 % de ses mensualités pendant les 10 premières années.

- **L'OAHD**

Une Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé (OAHD) a été engagée par la Ville (délibération du Conseil municipal du 10 décembre 2007)

L'OAHD traite des immeubles dégradés signalés pour leur insalubrité au cours du plan d'éradication de l'habitat indigne. Sur le périmètre d'Euroméditerranée, ce mode opératoire spécifique permettra de redresser le fonctionnement de 58 immeubles dont la structure foncière pourra être conservée.

L'équipe mise en place dans le cadre de l'OAHD réalisera les diagnostics approfondis des immeubles concernés et assurera directement le montage des dossiers.

■ le « plan logement » d'Euroméditerranée

Euroméditerranée a présenté à son CA de décembre 2007 son nouveau Plan Logement, qui s'inscrit dans les politiques générales d'augmentation de l'offre de logements et de développement des secteurs social et intermédiaire pour répondre aux besoins et à la diversification des clientèles.

Les moyens mis en œuvre conjugueront recherche de la mixité sociale et fonctionnelle dans les îlots, maintien d'un équilibre entre propriétaires investisseurs et occupants, diversification de l'offre typologique, mise en exergue de critères qualitatifs et d'innovation architecturaux...

Les résultats attendus s'avèrent ambitieux :

- Dans les OPAH, réhabiliter 1000 logements en complément des 200 logements traités dans le cadre de l'OAH
- Réaliser 322 logements en constructions neuves et 150 logements en restructuration/réhabilitation (PLUS, PLS, accession sociale à coût maîtrisé)
- Concrétiser 10 % des objectifs en produits spécifiques dans le cadre de la recherche de la qualité et de la diversité des opérations.

S'agissant du dispositif d'OPAH la stratégie Logement définie par l'EPAEM se fixe pour objectif

- de préserver un mécanisme indispensable pour aider les habitants à participer à la mutation de leur quartier ;
- d'accompagner le développement du marché de l'immobilier dans l'ancien.

■ Le contrat urbain de cohésion sociale (CUCS):

Le CUCS repose sur la convergence des politiques menées par les partenaires en matière d'habitat, notamment en direction des populations les plus démunies, de requalification des quartiers et de modes de transports alternatifs.

A ce titre sur le territoire Euroméditerranée, pour la période 2007/2009, le CUCS met l'accent sur des axes de travail à articuler dans les opérations urbaines :

- veille sur les dynamiques sociales induites par les opérations ;
- expérimentations permettant d'éclairer les stratégies d'intervention ;
- rapprochement entre les équipes opérationnelles ;
- appropriation des processus urbains et sociaux par les populations concernées ;
- soutien aux actions d'accompagnement social ;
- permettre à tous les habitants de bénéficier de la dynamique de l'opération Euroméditerranée.

■ Le FISAC :

Programme d'accompagnement et de soutien à la revitalisation du commerce, de l'artisanat et des services de proximité destiné à renforcer l'attractivité du centre ville, le FISAC Centre Ville 2005/2007 prolongé, propose un appui à l'initiative collective en matière de promotion et d'animation du commerce local et un dispositif d'aide à la réfection des devantures de magasins, l'amélioration de la signalétique et de l'éclairage.

➤ **Mesures spécifiques/thématiques ciblées :**

- **RT 2005** : Les maîtres d'ouvrage des futurs travaux seront incités à s'inspirer des dispositions prévues dans la Réglementation thermique 2005 applicable aux constructions neuves. Leur attention sera notamment attirée sur l'isolation thermique des logements, la recherche de solutions de chauffage favorisant la récupération de chaleur, la prise en compte d'une bonne isolation des réseaux de distribution

- **Isolation phonique aux abords de l'Autoroute A7** : dans le même esprit les Maîtres d'ouvrage seront incités à procéder à tous travaux de nature à renforcer l'isolation phonique des bâtiments situés aux abords de l'autoroute A 7 : pose de doubles vitrages, utilisation de matériaux écologiques (briques monomur, plaques de plâtre, etc.)...

**5/ le lancement d'une nouvelle OPAH Renouveau Urbain
Marseille-Euroméditerranée : enjeux, objectifs.**

L'ensemble des partenaires d'Euroméditerranée a convenu de l'importance de maintenir pour les 5 ans à venir, dans l'opération d'intérêt national, une politique incitative en matière de réhabilitation du patrimoine ancien.

L'OPAH de Renouveau Urbain en constituera l'un des outils essentiels et s'inscrira naturellement dans le dispositif ANRU ZUS Centre Nord :

- La sociologie comme la morphologie urbaine et immobilière du quartier expliquent les dispositifs volontaristes et complémentaires d'intervention mis en place par les collectivités et leurs partenaires, en concertation avec les services de l'Etat, pour traiter des dysfonctionnements de toutes natures constatés.

- Dans tous les cas a été soulignée la nécessité de conduire, dans la durée et de manière organisée, un programme d'actions fortes de requalification et de restructuration de l'habitat et du cadre de vie pour combattre les fragilités sociales, assurer des conditions de vie décente à la population demeurant sur place et accéder à un objectif de mixité sociale résidentielle.

- Les études pré-opérationnelles conduites dans le cadre de l'opération d'intérêt national comme les études ciblées réalisées au fur et à mesure de l'avancement de la première OPAH de Site MARSEILLE EUROMEDITERRANEE, ont permis aux partenaires de développer et de partager une approche fine du quartier et d'engager en connaissance de cause les différentes procédures opérationnelles appelées supra.

L'OPAH de Renouveau Urbain Marseille Euroméditerranée s'inscrira donc à la fois dans la continuité de l'OPAH de Site et constituera l'un des maillons opérationnels du dispositif ANRU pour traiter des secteurs de renouvellement urbain qui n'ont pas été directement incorporés dans des procédures d'urbanisme codifiées conduites dans le cadre de l'opération Euroméditerranée (les ZAC...).

La logique de la géographie de l'OPAH de Renouveau Urbain

L'OPAH de Renouveau Urbain portera sur l'ensemble du périmètre défini en annexe 1 aux présentes. Dans le but de conserver et amplifier la dynamique d'entraînement créée en direction des propriétaires privés l'accent sera plus particulièrement mis sur :

- La poursuite de la réhabilitation d'immeubles situés dans des secteurs ciblés, (cf. fiches descriptives - annexe 2) :
 - le secteur Mirès/ bd de Paris :
 - l'îlot Hoche
 - les îlots Belle de Mai et Guibal
 - les secteurs Bon Pasteur et Pelletan
 - quelques copropriétés récentes, notamment sur le secteur du bd National et de la rue de Versailles.
 - la réhabilitation et la mise en sécurité de la copropriété BEL HORIZON
 - et les logements non touchés par l'OAHD

La stratégie et les enjeux consisteront à toucher à la fois des îlots résiduels relativement éloignés des secteurs de forte transformation urbaine et les sites en interface forte avec les ZAC.

A – 2 - CONTENU DE L'OPAH de Renouveau Urbain Marseille Euroméditerranée

OBJECTIFS GENERAUX DE L'OPERATION

- **N°1 : Assurer une réhabilitation globale et durable à l'échelle des immeubles, en agissant simultanément au niveau de :**
 - La qualité technique et architecturale des opérations, pour assurer leur bonne viabilité sur un marché du logement sain (éviter des « sous-produits » destinés à des locataires « captifs ») et intégrer les préoccupations environnementales (économies d'énergie) ;
 - Le renforcement de la structure technique des immeubles : clos, couvert, parties communes, dans une perspective de développement durable ;
 - Un traitement exigeant des parties privatives ;
 - Le respect des résidents actuels par un suivi amont des conditions et modalités de relogements induits par une opération et un suivi aval des familles réinstallées dans le logement neuf, avec un travail sur le « mode d'habiter ».

- **N°2 : Contribuer aux dispositifs de lutte contre l'insalubrité :** malgré l'encadrement assuré par l'OAHD et les opérations ANRU, de nombreux cas d'insalubrité diffuse risquent de persister. L'OPAH devra permettre de régler ces cas, en favorisant les travaux de sortie d'insalubrité.

- **N°3 : Produire des logements à loyer maîtrisé :** l'OPAH contribuera au développement d'une offre locative sociale privée en favorisant le logement conventionné et intermédiaire et accompagnera les propriétaires par une mission de suivi des familles post-travaux.

- **N°4 : Accompagner les petites copropriétés :** le site est composé majoritairement de petites copropriétés mixtes traditionnelles, dont l'entretien et la gestion sont peu assurés. La prise en compte de l'échelle de l'immeuble, pour des travaux de parties communes devra être assurée.

- **N°5 : Assurer l'accompagnement social des familles :** Il doit être assuré à toutes les phases d'une opération auprès des familles résidentes et particulièrement de celles qui sont le plus en difficulté :
 - en amont en termes d'évaluation des besoins et des moyens, de compatibilité travaux/maintien des familles et de conditions de relogement temporaire ou définitif envisagées, d'appui à la constitution des dossiers administratifs requis ;
 - pendant la réalisation des travaux ;
 - à l'issue des travaux sur les aspects relatifs à la gestion du logement (budget et charges, aides éventuelles...) et au mode d'habiter (entretien du logement, relations entre locataires/copropriétaires ...), afin de contribuer à la pérennité de la réhabilitation.

- **N°6 : Informer les habitants :** La réussite de cette opération repose sur la capacité de tous les acteurs à organiser l'information et la mobilisation des propriétaires à toutes les étapes du processus de requalification.

Une information des habitants, en continu, sur le déroulement et les avancées de l'OPAH, sera organisée.

Une concertation spécifique complémentaire sera prévue dans tous les cas visés par la réglementation (article L 300-2 du Code de l'Urbanisme).

- **N°7 : Accompagner la mise en place de dispositifs de préfinancement des travaux :**
L'accent mis sur une logique de réhabilitation globale des immeubles et appartements pourrait conduire à une limitation voire une impossibilité de fait du fractionnement de certaines opérations dans le temps. Une incitation à la mise en place de mesures de préfinancement par des organismes financiers, des dépenses d'études et travaux supportées par les propriétaires jusqu'à la perception des subventions des partenaires, sera donc mise en oeuvre.

ENGAGEMENTS SPECIFIQUES

Confronté à de graves dysfonctionnements urbains et sociaux qui impliquent que « *la collectivité territoriale et ses partenaires Etat et ANAH mettent en place des dispositifs volontaristes d'intervention* » (circulaire n°2002—68 du 8 novembre 2002 du Ministère de l'Équipement) le territoire Euroméditerranée cumule toutes les caractéristiques qui ont font un territoire en renouvellement urbain.

Dans les différents volets traités la convention d'OPAH a été travaillée de façon à répondre aux exigences de la circulaire.

Ainsi le volet immobilier consiste pour l'équipe d'OPAH à articuler réhabilitation, production de logements privés neufs de logements sociaux et de bureaux, dans une logique de renouvellement urbain d'ensemble. Le volet foncier exige de l'équipe d'OPAH qu'elle intervienne dans la stratégie d'accompagnement volontariste des mutations. Le volet éradication de l'habitat indigne, s'il nécessite d'être coordonné avec l'Opération d'Amélioration de l'Habitat Dégradé, est une composante essentielle de cette intervention en habitat ancien, les quelques centaines d'immeubles visés par l'OAH dans l'ensemble de Marseille étant malheureusement loin d'épuiser le sujet de l'habitat indigne dans le périmètre d'Euroméditerranée.

Aspect urbain :

Les actions conduites dans le cadre de l'OPAH seront réalisées en étroite articulation avec les projets d'aménagement et de restructuration de secteurs ciblés énoncés dans le dossier ANRU ZUS Centre Nord.

- S'agissant par exemple des secteurs Hoche / Versailles l'accent a été mis sur une meilleure intégration des espaces résiduels formés sous l'infrastructure autoroutière. De nouveaux espaces publics à usage sportif ou de proximité pourront ainsi être créés ; la lisibilité et le caractère pratique des circulations automobiles et piétons sera retravaillée notamment dans le cadre du désenclavement du collège Versailles.

- La trame des équipements publics existants-est relativement dense mais souffre de difficultés telles que sureffectif et vétusté relative des écoles, accueil de la petite enfance peu adapté aux profils du quartier, manque d'équipements sportifs, espaces de proximité limités,... La programmation engagée dans le cadre des ZAC en cours et le travail sur de nouveaux espaces de vie dans le cadre des restructurations d'îlots en OPAH, permettront de renforcer la qualité de l'offre.

- La restructuration de tènements insalubres par l'engagement d'opérations de démolition/reconstruction, de curetage de cœurs d'îlots ou encore de reconfiguration voire de réaligement de façades sera favorisée : îlots Versailles et Hoche, Duverger ; Montolieu, Boulevard national...

Ainsi l'îlot du Bon Pasteur, dans le quartier de la Porte d'Aix, fait d'ores et déjà l'objet d'une étude visant à dégager les conditions de faisabilité juridiques, techniques, économiques et sociales d'une restructuration axée sur le thème central de la « qualité résidentielle » et lancée en partenariat entre l'EPAEM et un bailleur social.

Volet immobilier

950 immeubles environ représentant environ 7 000 logements sont inclus dans le périmètre de l'OPAH.

Compte tenu des 4 110 logements réhabilités au cours de la première OPAH de Site Marseille Euroméditerranée (960 pour les parties privatives et 3 150 parties communes), 2 900 logements environ restent concernés dont 1 700 nécessiteraient une réhabilitation totale.

Un effort particulier sera entrepris sur plusieurs sites où des actions renforcées seront mises en œuvre dès la première phase de l'opération :

- le secteur Mirès/bd de Paris caractérisé par son architecture post-hausmanienne : au moins 149 immeubles dont 105 concernés par l'OPAH ;
- l'îlot Hoche : 89 immeubles dont 59 à prendre en compte ;
- les îlots Belle de Mai et Guibal : 85 immeubles dont 72 concernés ;
- les secteurs Bon Pasteur et Pelletan : 215 immeubles dont 95 à considérer. L'Avenue Camille Pelletan, entre le place Marceau et la porte d'Aix, constituera une nouvelle entrée de Marseille à partir de l'autoroute A7. Les opérateurs HLM y seront incités à développer des opérations mixtes de restructuration immobilière et de reconstruction ;
- la réhabilitation et la mise en sécurité de la copropriété BEL HORIZON sur laquelle une étude d'ensemble a d'ores et déjà été réalisée (220 logements dont 132 concernés par l'OPAH RU) ;
- quelques copropriétés récentes, notamment sur le secteur du bd National et de la rue de Versailles ;
- et les logements non touchés par l'OAHD.

L'accent sera également mis sur la ZAC Saint Charles : une centaine de logements visés, sur les boulevards Bourdet et Nédélec, en cohérence avec les premiers programmes neufs de la ZAC et la livraison de la gare TGV.

Un appui technique au montage financier d'opérations en accession sociale sera diligenté dans le périmètre immédiat de la ZUS.

Une vigilance particulière sera apportée à la problématique de l'adaptation du logement à l'âge et au handicap

Enfin la création de 264 logements sociaux PLUS, PLAI, par démolition-reconstruction, prévue dans le cadre du dossier ANRU ZUS Centre Nord sur le périmètre EUROMEDITERRANEE renforcera l'impact du projet.

Maîtrise foncière

Les projets à conduire dans le cadre de l'OPAH RU relèvent des dispositifs plus généraux de maîtrise foncière mis en place par les collectivités (droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la ville de Marseille) et au titre du dossier ANRU ZUS Centre Nord.

Pour la gestion des DIA sur les parties du périmètre Euroméditerranée non concernées par les ZAC l'avis technique de l'équipe opérationnelle d'OPAH sera sollicité.

Il en ira de même pour les immeubles vacants (1 000 logements environ actuellement pour environ 2 000 au démarrage de la 1^{ère} OPAH de Site) susceptibles de par leurs caractéristiques d'entrer dans une stratégie de diversification de l'offre ou d'être utilisés en vue des relogements à opérer et pour lesquels une intervention de l'Etablissement Public Foncier Régional (EPFR) a été organisée.

D'une manière générale l'équipe d'OPAH constituera l'élément opérationnel d'une stratégie d'accompagnement volontariste des mutations. Elle jouera un rôle d'explication, de médiation et de conseil auprès des propriétaires et occupants.

Enfin dans certains cas la ville de Marseille et l'EPAEM pourront se saisir d'opportunités intéressantes pour monter des actions de maîtrise foncière en liaison avec de futurs partenaires opérationnels.

Volet social

Lors de la réalisation de l'OPAH de site 2001/2006 l'équipe opérationnelle d'OPAH et la Maison d'Euroméditerranée ont joué un rôle significatif d'accompagnateurs pour le suivi social d'une trentaine de familles.

Cette mission sera renforcée dans le cadre de l'OPAH de Renouvellement Urbain et sera axée sur les secteurs prioritaires (320 logements environ).

En coopération étroite avec les Services compétents auprès desquels elle assumera une mission d'information et d'aiguillage, l'équipe opérationnelle s'efforcera d'accompagner les personnes en situation délicate et d'orienter dans leurs démarches les familles concernées, pendant toute la durée de l'opération :

- Suivi du maintien ou des conditions de relogements corrects dans le quartier pour les ménages qui le souhaitent. Proposition de mesures d'accompagnement social éventuellement nécessaires ;
- Repérage et suivi social personnalisé, avant, pendant et après travaux, en vue d'une meilleure intégration des familles les plus en difficulté. Les interventions afférentes s'effectueront en coordination étroite avec les Services concernés des collectivités et organismes compétents à qui seront adressés les signalements des situations particulières détectées par l'équipe opérationnelle ;
- Contacts réguliers et à la demande avec les associations du quartier.

L'équipe opérationnelle jouera également un rôle d'interface entre les familles, les propriétaires et la Ville dans le cadre de l'utilisation du dispositif des « logements relais » mis à disposition par la Ville pour faciliter certaines opérations de réhabilitation.

Pour la conduite de ces actions l'équipe opérationnelle mettra en place un poste dédié.

Eradication de l'habitat indigne

Sur la base des diagnostics préalables, de la cartographie existante et à développer et de ses propres investigations de terrain, l'équipe opérationnelle d'OPAH RU assumera une mission de repérage et si nécessaire de signalement auprès des pouvoirs publics des immeubles susceptibles de relever de situations d'habitat indigne sur l'ensemble des îlots sus évoqués.

Elle sera dans le même temps chargée de diffuser informations et conseils préventifs auprès des propriétaires.

A ce titre elle renseignera les propriétaires sur les modalités et les conséquences des interventions engagées dans le cadre des différentes procédures et en réponse aux prescriptions législatives et réglementaires en matière de santé publique.

Elle proposera toutes mesures opérationnelles qui lui paraîtront répondre aux situations observées et assurera un suivi des opérations engagées.

Aspect patrimonial

L'équipe opérationnelle d'OPAH RU conduira une réflexion prospective d'analyse portant sur des îlots cibles dans le but de mettre en évidence leurs caractéristiques particulières notamment en matière urbaine et architecturale (au double sens de la morphologie ou de la prégnance de l'immeuble dans le quartier, de sa fonction sociale).

Pendant la 1^{ère} année de sa mission elle effectuera des analyses complémentaires permettant d'affiner la connaissance des immeubles et logements, en vue de préciser les priorités et de procéder à une préparation fine des interventions.

Par la suite l'équipe opérationnelle tiendra à jour une cartographie de l'ensemble des îlots et des immeubles concernés, qui permettra de faire apparaître l'état d'avancement des interventions.

Un travail particulier sur la réhabilitation et la valorisation des rez de chaussée commerciaux sera développé.

Les restructurations d'îlots seront engagées après prise en considération des éléments précédents.

Volet économique

L'offre commerciale du secteur concerné par l'OPAH RU est concentrée en deux zones géographiques distinctes :

- le pôle Pelletan – Saint Lazare au Nord axé sur le commerce de proximité
- le pôle Pelletan – Montolieu au Sud, particulièrement dynamique en direction d'une clientèle spécifique (voyageurs, marseillais et régionaux maghrébins).

Ailleurs l'activité est peu développée, l'offre se positionne sur le bas de gamme et la vacance est très importante.

Les objectifs retenus au titre du dossier FISAC Centre ville 2005/2007 prolongé visent à renforcer les pôles précités par une amélioration du cadre urbain (voir notamment le projet Bon Pasteur évoqué dans le volet urbain) et une diversification de l'offre.

Comme indiqué précédemment la mise en valeur des rez de chaussée commerciaux sera préconisée chaque fois que possible en fonction de la situation géographique des secteurs concernés.

En matière de soutien au commerce et à l'activité artisanale l'équipe d'OPAH de Renouveau Urbain jouera un rôle de diffusion au quotidien de toutes informations techniques utiles aux destinataires des actions entreprises et favorisera la coordination entre les différents acteurs.

Coordination et interface avec les autres intervenants

Les contraintes et les handicaps lourds qui se cumulent sur le territoire de l'opération justifient l'addition de procédures, de dispositifs et de moyens, souvent complexes, mis en œuvre dans le cadre de maîtrises d'ouvrage diverses.

L'équipe devra intégrer et jouer avec l'ensemble des dispositifs complexes mis en œuvre dans le cadre des maîtrises d'ouvrage diverses.

Plus qu'ailleurs pour assurer la réussite du projet d'ensemble, les situations concrètes relevées sur le terrain conduiront l'équipe opérationnelle à élargir son champ d'action bien au-delà des relations classiques avec les partenaires institutionnels, les techniciens et intervenants ou encore les propriétaires concernés.

Elle sera amenée à articuler son action en prenant en compte des paramètres nombreux touchant à l'urbain, l'économique et le social et devra faire en sorte de répondre au cas par cas à chaque problématique.

Elle aura ainsi à assurer des contacts utiles avec :

- les entreprises et petits artisans du secteur (compréhension des objectifs généraux et spécifiques de l'opération tels la prise en compte d'une logique de travaux économes ou la recherche de modalités physiques d'intervention respectueuses des situations des occupants, etc...) ;
- les concessionnaires de services comme EDF, GDF, la SEM (conseils en matière d'énergie, gestion de plannings, traitement des cas particuliers, etc.) ;
- à nourrir un dialogue constructif avec le secteur associatif de nature à contribuer à entretenir une animation sociale et économique du quartier pendant toute la longue phase de transformation progressive ;
- à jouer un rôle d'incitation pour la recherche de solutions originales, justifiées par des situations sociales particulières ;
- et même à assumer un accompagnement direct pour l'établissement de dossiers qui auraient normalement du incomber à des propriétaires ou occupants, demandeurs, mais défailants ou empêchés...

Ses interlocuteurs, nombreux, relèveront de légitimités et de logiques d'intervention diverses.

Dans ce contexte il sera demandé à l'équipe d'OPAH de Renouveau Urbain d'assumer un rôle important d'enssembler, de gestion des interfaces, de lissage des incohérences et de recherche de solutions de terrain pour traiter des situations hors normes.

CECI EXPOSE**II A ETE CONVENU CE QUI SUIT :*****B / CONTENU ET MODALITES*****Article 1 : Dénomination de l'opération**

La Ville de Marseille, la CUMPM, le Département, la Région L'EPAEM et l'Etat, décident de réaliser une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de renouvellement Urbain dénommée « OPAH Marseille – Euroméditerranée ». Le maître d'ouvrage de l'opération est l'EPAEM en étroite association avec la Ville de Marseille.

Article 2 : Périmètre et objectifs de l'opération**2-1 : Périmètre**

L'opération se situe sur un périmètre défini sur la base de nombreux critères mentionnés dans le préambule et tracé selon le plan ci-joint en annexe n° 1, et concerne les adresses dont la liste se trouve dans la même annexe

Il couvre environ 7 000 logements (dont 1550 logements HLM et SEM, et foyers ADOMA).

2-2 : Objectifs

Les objectifs retenus résultent d'une stratégie générale d'intervention qui vise à une réhabilitation globale et pérenne des immeubles pris dans leur totalité. Dans ce sens les travaux en parties privatives ne seront subventionnés que pour autant que la structure du bâtiment (parties communes) soit saine, ou que l'immeuble fasse l'objet d'un programme complet de remise aux normes.

2.2.1. - Objectifs quantitatifs

Eu égard aux objectifs généraux définis pour l'opération, le 1^{er} critère de référence sera le nombre d'immeubles ayant fait l'objet d'une réhabilitation globale :

► Le nombre **d'immeubles** à traiter est évalué à **100** (en retenant pour hypothèse qu'un immeuble comporte généralement de 8 à 12 logements)

► Le nombre prévisionnel de logements à réhabiliter dans le cadre de cette opération se décompose comme suit : (Tableau indicatif)

Nombre de logements	2008	2009	2010	2011	2012	TOTAL
Propriétaires Bailleurs	60	110	110	100	70	450
Propriétaires Occupants	70	120	120	110	80	500
TOTAL	130	230	230	210	150	950

- Le nombre attendu de logements conventionnés est évalué à 200

- Le nombre de logements intermédiaires est estimé à 150
- le nombre de logements à loyers libres est estimé à 80
- Le nombre de logements conventionnés très sociaux d'insertion privés (LCTS ex LIP) est évalué à 20
- Le nombre prévisionnel de sorties d'insalubrité est estimé à 175

2.2.2. - : Objectifs qualitatifs

L'objectif de requalification du parc ancien et du cadre bâti nécessite des interventions s'inscrivant à la fois :

➤ dans une stratégie d'ensemble rappelée dans les objectifs généraux et les engagements spécifiques de l'OPAH de Renouvellement Urbain décrits en partie A 2 des présentes

➤ et dans un programme complet de remise aux normes portant sur le gros œuvre, les façades d'immeubles, l'étanchéité, le traitement des cages d'escaliers, et tous les travaux de second œuvre nécessaires à l'adaptation des logements ou à leur reprise globale.

Les interventions envisagées sur les seules parties communes seront conditionnées par des résultats satisfaisants de constats effectués sur l'état de la structure.

2.2.3.- : Dispositions spécifiques à la copropriété Bel Horizon

L'îlot Bel Horizon est constitué de plusieurs copropriétés totalisant 220 logements connaissant des difficultés graves au regard de leur fonctionnement et de l'état du bâti selon le diagnostic effectué au moment du lancement de la convention d'opération de l'OPAH de Site en 2001.

La présente convention se fixe pour objet la poursuite de la requalification de ces copropriétés, pour un nombre total de logements évalué à 132.

Article 3 : actions d'accompagnement

Le périmètre de l'OPAH fait l'objet d'un très important programme d'aménagement, de transformation de l'espace et de développement :

- ZAC de la Joliette (surface globale projetée à 300 000 m²)
- ZAC St Charles (surface globale projetée à 120 000 m²)
- ZAC de la Cité de la Méditerranée (1 860 logements, 96 000 m² bureaux, 71 000 m² commerces et équipements publics...)
- Espaces publics.

Tous ces investissements publics tant sur les infrastructures que les espaces et les équipements sont inclus dans le site de l'opération programmée et vont générer plusieurs dizaines de millions d'euros de travaux.

Des équipements publics importants ont été ou y seront réalisés : notamment un collège et plusieurs écoles neufs et la réhabilitation des autres équipements scolaires.

Par ailleurs, en matière d'habitat, des petits programmes PLUS et PLAI et quelques programmes neufs libres sont envisagés dans l'esprit des opérations déjà engagées sur la période 2002/2006.

Le programme particulier en direction du commerce et de l'artisanat concrétisé par la mise en place du FISAC à l'échelle du périmètre de l'OPAH, sera soutenu. Il portera sur les actions de redynamisation du commerce relevant des dispositions du décret du 5/02/03 et intégrera la possibilité, d'une aide aux commerçants pour la rénovation des façades.

La ZUS Centre Nord qui recouvre une partie du site de l'opération d'intérêt national (OIN Euroméditerranée) fait l'objet d'un projet d'ensemble et d'interventions ciblées dans les quartiers détaillées dans le dossier proposé à l'approbation du conseil d'administration de l'ANRU.

Enfin l'ensemble des actions d'accompagnement est développé dans le document « stratégie de redynamisation des quartiers existants » validé par le Conseil d'administration de l'EPAEM en décembre 2007.

A. Article 4 : Engagements financiers des partenaires

4-1 - La Ville s'engage à :

A / Financement de l'équipe opérationnelle :

accorder une subvention de 30 % du coût de financement de l'équipe opérationnelle. Cette subvention n'excédera pas un montant de 40 000 € TTC par an.

B / Aide aux travaux

Apporter des aides financières aux propriétaires selon les critères définis ci après.
La Ville fait l'avance des subventions attribuées par le Département.

PRINCIPES GÉNÉRAUX DE L'AIDE AUX TRAVAUX

Les subventions accordées par **la Ville** dans le cadre de cette OPAH obéissent aux principes suivants :

- D'une manière générale (hors cas particulier des Logements Conventionnés Très Sociaux -LCTS) les subventions accordées ne peuvent jamais dépasser 90% des dépenses subventionnables. Dans chaque cas de figure la participation de la Ville vient donc s'ajuster en fonction des participations des autres partenaires, sans pouvoir dépasser les montants plafonds mentionnés.
- La constitution d'un dossier de demande de subvention, dûment complété et signé par le demandeur (Cf. Actes d'engagements annexés). Les marchands de bien ne sont pas éligibles.
- Un plafonnement des dépenses subventionnables détaillé ci-après en fonction du type et de la nature des travaux.
- Une prise en compte dans la dépense subventionnable des frais de maîtrise d'œuvre à hauteur de 10 % du montant des travaux (chiffre retenu par l'A.N.A.H).

- Un remboursement éventuel dans le cas de vente, changement d'affectation, dans un délai de 5 ans dans les mêmes conditions que celles de l'A.N.A.H.

Le montant des subventions à rembourser sera calculé au pro rata du temps de maintien des engagements.

- Les travaux doivent être réalisés dans les règles de l'art et le cas échéant, selon les prescriptions du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la Ville de Marseille – ou du Plan Local d'urbanisme (PLU).

- Les travaux doivent permettre une réhabilitation durable des bâtiments et des logements. Pour cela :
 - les travaux en partie privatives ne seront subventionnés que pour autant que la structure du bâtiment est saine ;
 - les travaux en parties communes ne seront subventionnés que lorsque les logements de l'immeuble observent les normes de décence telles que précisées dans le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.

- Sont exclus tous type de travaux pouvant s'assimiler à de la construction neuve.

Préalablement à leur présentation au Conseil municipal, une commission d'élus examine les dossiers de demande de subvention. Cette commission est souveraine pour apprécier la recevabilité des dossiers.

SUBVENTIONS POUR TRAVAUX

La ville s'engage à compléter les subventions accordées par CUMPM/ANAH dans les conditions suivantes :

	Loyer libre	Loyer Intermédiaire	Loyer Conventionné	LCTS
PROPRIETAIRES BAILLEURS	0 %*	30 %*	50 %*	70 %*

* du montant TTC des travaux compris entre 650 € et 1 000 € HT/m²

		Revenus < plafond PLS	Revenus < plafond ANAH	Revenus < Plafond très social
PROPRIETAIRES OCCUPANTS	La Ville complète les aides de l'ANAH à concurrence de :	30 %*	50 %*	70 %*

* du montant TTC des travaux plafonné à 1 000 € HT/m²

HOTELS MEUBLES : Lorsqu'ils conservent leur vocation commerciale, la Ville complète les aides de l'ANAH à concurrence de 35 % du montant TTC des travaux compris entre 650 € et 1 000 € HT/m².

Concernant les immeubles en copropriété, le versement des aides municipales pour la réhabilitation des parties communes est conditionné par la remise en état simultanée des logements non décents.

Le dispositif complet mis en place par la Ville est détaillé en annexe 3 à la présente Convention d'opération.

3. Montant minimum des travaux subventionnables

Les demandes de subvention ne sont, en principe, recevables que si le montant des travaux subventionnables atteint le minimum de 1 500 € HT par dossier.

Ne sont pas soumis à ce seuil les interventions spécifiques à caractère social et les propriétaires très sociaux.

DISPOSITION SPECIFIQUE

La Commission d'élus pourra examiner au cas par cas les dossiers de demande concernant des immeubles exclus de l'OPAH quand les travaux envisagés auront pour objet de permettre des travaux de réhabilitation indispensables qui ne pourraient être entrepris sans cela.

4-2 - Le Département s'engage :

Par la signature de la présente convention, **le Département s'engage à participer** financièrement aux trois premières années de l'O.P.A.H. A la fin de cette période, et au vu des résultats du bilan réalisé par l'équipe opérationnelle et présenté en comité de pilotage, le Département examinera la possibilité de poursuivre de son intervention.

A / Financement de l'Equipe opérationnelle :

- A accorder une subvention représentant 50% du montant de l'aide de l'Etat ou de la Communauté Urbaine « Marseille Provence Métropole » en tant que délégataire de l'Etat, augmentée de la TVA.

Modalité de règlement : le Département s'acquittera de sa participation au financement de l'équipe opérationnelle sur présentation en trois exemplaires d'un état comptable des dépenses réglées par l'EPAEM et visé par l'agent comptable.

B / Aide aux travaux de réhabilitation :

- A apporter, dans le cadre des plafonds de travaux et de revenus figurant en annexe selon le détail suivant, les aides financières ci-après aux propriétaires

		<i>Logements conventionnés</i>	
Propriétaires Bailleurs		10% du coût des travaux subventionnés par l'A.N.A.H.	
		<i>Travaux de mise aux normes (*) hors entretien</i>	
		PO Très sociaux	Plafond majoré
Propriétaires occupants		15%	10%

(*) *En ce qui concerne les propriétaires occupants, l'intervention départementale accompagne uniquement les travaux de mise aux normes sauf en matière d'accessibilité des immeubles ou d'adaptation des logements à l'âge ou au handicap.*

La participation du Département sera préfinancée par la Ville et remboursée sur présentation en trois exemplaires d'un état comptable des dépenses réglées visé par le receveur municipal.

- A mettre en place des primes au regroupement des logements à parité avec la Ville.
- A mettre en place des aides à l'accession à la propriété dans l'ancien telles que réaménagées par délibération du 14/12/2007.

Concernant le financement LCTS, le Département accompagne le financement des travaux engagés par les propriétaires bailleurs dans le cadre d'une convention spécifique passée directement avec les propriétaires et les associations agréés loi Besson en application des critères fixés par le Conseil Général en ce domaine. Cette aide ne sera donc pas préfinancée par la Ville.

Modalités de participation :

La participation du Département à l'animation de l'O.P.A.H. est fixée selon les modalités suivantes :

- Le Conseil Général 13 sera représenté au comité de pilotage de l'O.P.A.H ;
 - Les services du Conseil Général seront associés aux commissions de pré-examen par la Ville des dossiers de demandes d'aides complémentaires à celles de l'ANAH ;
 - Le Conseil Général 13 sera nommé en tant que financeur sur tout support de communication, tels qu'articles dans la gazette communale, plaquettes d'information ainsi que sur tout courrier de notification prévisionnelle aux propriétaires avant le début des travaux ;
 - Il sera convié à toute manifestation d'animation ;
 - Le logo du Conseil Général 13 apparaîtra sur les panneaux de chantier ;
 - Le Conseil Général 13 sera convié aux réunions de remise des bilans annuels et du bilan final. Ces documents lui seront communiqués automatiquement.
- 

4-3 - La Région s'engage :

à accorder les subventions suivantes :

A / Financement de l'équipe opérationnelle

Compte tenu du caractère du dispositif mis en place

- S'articulant avec les autres dispositifs en cours ou programmés et donnant ainsi au territoire une dynamique et une complémentarité d'interventions : CUCS, OAHD, projet ANRU, et PLH et ZUS
- L'implication de tous les partenaires dont tout particulièrement la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole
- Fixant des objectifs (art.2.2.1) en matière de production de logements conventionnés et de logements très sociaux soit 200 logements conventionnés, 20 LCTS (LIP) et 175 logements sortis d'insalubrité, avec un suivi des éventuels relogements des occupants.

Le fonctionnement de l'équipe opérationnelle sera subventionné à hauteur de 20 % de son coût HT annuel, dans la limite d'un plafond de 33 540 € par an, en continuité de la démarche engagée dans le cadre de la première OPAH :

B / Travaux dans les parties privatives

La Région au titre du dispositif du soutien régional à l'habitat en centre ancien, retenu lors de l'Assemblée Plénière du 24 Juin 2005, et définissant les dispositifs d'intervention Foncier-Habitat, participe au financement des travaux engagés par les propriétaires et validés par l'équipe opérationnelle

Conditions d'éligibilité :

- Les logements de propriétaires bailleurs sous réserve de conventionnement des loyers avec l'ANAH
- Les logements de propriétaires occupants sous conditions de ressources identiques à celles appliquées par l'ANAH
- Les aides régionales interviennent pour les travaux éligibles aux subventions de l'ANAH.

Intervention régionale :

50% de la part communale

Majoration de la subvention régionale

- si le logement est vacant depuis plus d'un an : prime de 1500€ pour un T1 ou un T2, 2500 € pour un T3 et plus ;
- pour la création d'un LCTS (Logement d'Insertion Privé) aide additionnelle de 2200€ et prime à la résorption de la vacance de 2 200€ pour un T1 ou un T2 et 3000€ pour un T3 et plus.

C / Travaux dans les parties communes et les façadesConditions d'éligibilité

La Région se réserve d'intervenir en fonction de l'occupation sociale des immeubles

- loyers conventionnés et / ou intermédiaires ;
- propriétaires occupant sous réserves de ressources identiques à celles appliquées par l'ANAH.

Les aides régionales interviennent sur les travaux éligibles aux subventions de l'ANAH.

Intervention Régionale : 50% de la part communale

4-4 - L'EPAEM s'engage :

▪ Equipe opérationnelle :

- A lancer un appel d'offres en vue de la mise en place d'une équipe opérationnelle dont les missions sont décrites à l'article 5 et à mettre à disposition, moyennant une indemnité d'occupation, un local à la « Maison d'Euroméditerranée » qui l'accueillera jusqu'à sa fermeture éventuelle ;
- A financer le fonctionnement de l'équipe opérationnelle, après prise en compte des subventions précisées à l'article 4.

▪ Accompagnement de l'OPAH :

- A mettre en place une série de mesures d'accompagnement, en fond propre :

➤ Revalorisation du cadre de vie :

- Requalification des espaces publics :

Il s'agit de travailler les espaces publics à l'intérieur des quartiers, en complément et en continuité des grands espaces majeurs et sites identifiés individuellement dans le projet Euroméditerranée et des espaces aménagés des ZAC.

- Requalifier et réaliser les espaces de la vie quotidienne pour favoriser le changement « en profondeur » du site et pour accompagner les efforts publics et privés de réinvestissement sur le bâti. Il s'agit aussi de proposer aux collectivités des modalités d'action sur la gestion urbaine quotidienne du site.

Le programme mis en œuvre : l'EPAEM établit en concertation avec la Ville un schéma pluriannuel de traitement des espaces publics de proximité, bâti à partir du réseau des équipements et des lieux de vie publics : les sites prioritaires de réhabilitation de l'OPAH à accompagner et les écoles, axes commerciaux et les autres équipements.

➤ Programme de développement local :

Action en direction des habitants des quartiers en vue de favoriser leur accès à l'emploi et à la qualification :

- formation de base et qualifiante ;
- mise en relation avec des entreprises du site par des actions de parrainage, découverte des métiers, etc. ;
- soutien à des actions d'insertion.

➤ Maison d'Euroméditerranée sur le terrain :

- Lieu d'installation des équipes opérationnelles d'OPAH
- Lieu de l'équipe d'animation économique de quartier pour l'accompagnement des créateurs d'entreprise
- Lieu d'information et de concertation sur le projet d'ensemble et les espaces publics de proximité.
- Autres services au public dans le cadre du projet ANRU.

➤ *Soutien à l'équipe opérationnelle :*

- Conseil de coloriste façade ;
- Assistance au montage d'opération de résidences sociales (travailleurs isolés) ;
- Diagnostics pré-opérationnels.

4-5 - La CUMPM par délégation de l'ANAH s'engage, dans la limite des dotations budgétaires annuelles de l'ANAH :

A – Financement de l'équipe opérationnelle

La CUMPM par délégation de l'ANAH s'engage à accorder les aides de l'ANAH représentant 50% du coût plafonné à 150 000 € HT/an, soit 75 000 € par an.

B - Aides pour travaux

Les conditions de recevabilité des demandes de subvention, notamment les plafonds de travaux et les taux de subvention, seront ceux en vigueur à la date du dépôt des dossiers auprès de la délégation locale de l'ANAH.

La CUMPM par délégation de l'ANAH s'engage à accorder prioritairement ses aides, selon les priorités et les critères définis dans la convention de délégation de compétence entre l'ANAH et MPM, et réserve pour cela un montant de crédit de **7 500 000 €** correspondant à l'amélioration d'immeubles et de logements.

Tous les taux indiqués par la présente convention sont des taux maximums.

B.1 Propriétaires bailleurs :

La CUMPM par délégation de l'ANAH s'engage à réserver un crédit de 6 800 000 € correspondant à 450 subventions à attribuer aux propriétaires bailleurs pour la réalisation de travaux de réhabilitation de logements à loyer conventionné, intermédiaire ou libre :

- ▶ 4 000 000 € pour les logements à loyers conventionnés, correspondant à 200 logements subventionnés, à hauteur de 50%. Ce taux sera majoré de 5% compte-tenu des subventions accordées par la ville de Marseille, le Conseil Général et le Conseil Régional.
Ce taux sera majoré de 10% au titre de l'avenant n°2 à la convention de délégation de compétence entre M.P.M. et l'ANAH.
- ▶ 700 000 € pour les logements à loyers conventionnés LCTS, correspondant à 20 logements subventionnés, à hauteur de 70%. Ce taux sera majoré sa participation de 5% compte-tenu des subventions accordées par la ville de Marseille, le Conseil Général et le Conseil Régional.
Ce taux sera majoré de 10% au titre de l'avenant n°2 à la convention de délégation de compétence entre M.P.M. et l'ANAH
- ▶ 1 500 000 € pour les logements à loyers intermédiaires, correspondant à 150 logements subventionnés, au taux de 30%. Ce taux sera majoré de 5% compte tenu de la subvention de 10% apportée par la ville de Marseille.

Ce taux sera majoré de 10% au titre de l'avenant n°2 à la convention de délégation de compétence entre M.P.M. et l'ANAH.

*Dans ces trois cas de figure des primes de sortie de vacance seront mobilisables :
5 000 € en cas de vacance depuis plus de 1 an et pour des travaux supérieurs à 15.000 Euros HT / logement.*

Ces primes peuvent être portées à 7 000€ lorsque le propriétaire s'engage à louer le logement à un organisme public ou privé, en vue de sa sous-location à des ménages prioritaires au sens de la loi DALO, visés à l'article L.441-2-3 du CCH. Cette mesure s'applique aux logements dont le dossier de demande de subvention complet et conforme est déposé avant le 31 décembre 2008.

► 600 000 € pour les logements à loyer libre, correspondant à 80 logements subventionnés.

Pour les logements en loyer libre le taux de base de l'ANAH est de 10%.

Ce taux pourra être porté à 15% en cas de création d'un élément de confort, de remise sur le marché d'un logement vacant depuis plus de 1 an, de réfection complète de l'installation électrique pour remise en sécurité, de réfection complète de la toiture pour problèmes d'infiltration.

Le montant maximum de travaux subventionnables est de 650€/m² de surface fiscale.

En cas d'insalubrité ces taux d'intervention pourront être majorés de 20% maximum.

- Le montant des loyers pour les logements à loyer maîtrisé est fixé comme suit au 01/01/2008, avec actualisation annuelle :

	T1	T2	T3	T4	T5+
LI	10,39	8,4	7,6	7	7
LC	7,29	6,1	5,7	5,36	5,36
LCTS (ex LIP)	6,22	5,5	5,3	5,22	5,22

Les typologies sont définies comme suit :

Studio/T1 : jusqu'à 30m²
T2 : de 31m² à 45m²
T3 : de 46m² à 70m²
T4 : de 71m² à 90m²
T5+ : plus de 91m²

La fixation des loyers pour les logements ne rentrant pas dans cette classification sera traitée au cas par cas.

Ces montants pourront être modifiés annuellement, au regard de la circulaire DGUHC annuelle fixant les montants planchers et les possibilités de dérogation, et de l'évolution des loyers du marché.

B.2 Propriétaires occupants :

La CUMPM par délégation de l'ANAH s'engage à réserver un crédit de 700 000 € correspondant à 500 subventions à attribuer aux propriétaires occupants pour la réalisation de travaux de réhabilitation :

- ▶ 350 000 € pour les propriétaires occupants dont les ressources sont inférieures à 50% du plafond PAS, correspondant à 150 logements subventionnés à hauteur de 35% ;
- ▶ 350 000 € pour les propriétaires occupants dont les ressources sont comprises entre 50% et 65% du plafond PAS, correspondant à 350 logements subventionnés à hauteur de 20%.

C - Ecrêtement

Le montant total des aides publiques directes pour une même opération ne peut dépasser 80 % du montant HT du coût prévisionnel total de l'opération (travaux + diagnostics et honoraires de maîtrise d'œuvre, le cas échéant) à l'exception des cas prévus à l'article 12 du RGA de l'ANAH pour un écrêtement à 100 %.

Il ne s'agit pas des seuls travaux finançables par l'ANAH. L'écrêtement éventuel est à opérer au moment du paiement du solde de la subvention. Dans cette perspective, le demandeur devra produire un plan de financement définitif de son projet.

Articles 5 : Suivi de l'opération :

L'équipe opérationnelle visée à l'article 4-2 est chargée d'assurer :

- l'animation globale de l'OPAH de renouvellement urbain dans le respect des objectifs généraux et des engagements spécifiques définis en partie A 2 des présentes
- le conseil et l'assistance auprès des propriétaires dans les domaines administratif, technique, financier et architectural, hors toute mission s'apparentant à une maîtrise d'œuvre.

5.1. - Les missions opérationnelles dévolues sont les suivantes :

5.1.1. – Coordination institutionnelle et interfaces :

- Suivi des études et projets mis en œuvre par les différents acteurs dans le cadre des outils et procédures coordonnés, applicables au périmètre couvert par l'OPAH ;
- Contribution, aux cotés de l'EPAEM, à une bonne coordination entre les dispositifs et les acteurs : pilotage opérationnel et coordination technique ;
- Contacts avec les entreprises, artisans du secteur, concessionnaires de services
- Dialogue avec les représentants du secteur associatif ;
- Accompagnement occasionnel direct pour l'établissement de dossiers à établir pour le compte de propriétaires, demandeurs mais défailants ou empêchés.

5.1.2. – Information – Actions favorisant le développement du projet d'OPAH

- Information des propriétaires par toute démarche de communication appropriée ;
- Démarche d'information et incitation très volontariste auprès des propriétaires bailleurs dans les secteurs prioritaires ;

- Action incitative auprès des organismes financiers en vue de la mise en place de dispositifs souples de préfinancement des études et travaux supportés par les propriétaires s'engageant dans des opérations de réhabilitation globale.

5.1.3 – *Appuis et conseils opérationnels aux propriétaires*

- Conseil et assistance auprès des propriétaires dans les domaines administratifs, techniques, financiers et architecturaux ;
- Actions favorisant la mise en œuvre du conventionnement (loyers conventionnés, notamment en LCTS) ;
- Etablissement des demandes de subvention ou prêts de toute nature et construction des dossiers correspondants, à l'exception des dossiers individuels relatifs aux parties communes qui transiteront par les syndicats (lorsqu'ils existent) ;
- Vérification de la conformité des travaux réalisés avec le projet subventionné, préalablement au versement des aides ;
- Proposition de paiement.

5.1.4. – *Suivi des familles*

- Suivi du maintien ou des conditions de relogements corrects dans le quartier pour les ménages qui le souhaitent. Proposition de mesures d'accompagnement social éventuellement nécessaires ;
- Suivi social personnalisé, avant, pendant et après travaux, en vue d'une meilleure intégration des familles les plus en difficulté. Les interventions afférentes s'effectueront en coordination étroite avec les Services concernés des collectivités et organismes compétents à qui seront adressés les signalements des situations délicates détectées par l'équipe opérationnelle ;
- Participation active à la recherche de solutions répondant à des situations sociales particulières.

5.1.5. – *Risques en matière de santé publique*

- Signalement à l'autorité administrative compétente des logements ou immeubles dans lesquels un risque de présence de plomb est identifiée, conformément aux dispositions de l'article L 32-1 du Code de la Santé Publique.
- Signalement à l'autorité administrative compétente des logements ou immeubles dans lesquels un risque d'insalubrité est identifié.

5.1.6. – *Réflexion prospective*

- Pendant la 1^{ère} année de sa mission, travail de réflexion prospective et d'analyse visant à préciser les priorités, préparer les interventions et renforcer la pertinence de l'action opérationnelle dans le respect des objectifs généraux et des engagements spécifiques définis dans les présentes :
- analyse d'îlots cibles, définition de leurs caractéristiques particulières, orientations ;
- objectifs et esquisses de projets, étudiés dans l'optique d'un basculement vers des interventions opérationnelles dirigées.

5.1.7. – *Rendu compte*

- Préparation technique des travaux du comité de pilotage et du comité technique. Elaboration des documents de présentation correspondants. Mise en œuvre opérationnelle des décisions.
- Tenue d'une cartographie renseignée permettant d'appréhender le déroulement de l'opération.

5-2 : Indicateurs de résultats :

La présence opération doit permettre d'atteindre les objectifs quantitatifs et les engagements spécifiques énumérés dans l'article 2, dont la réalisation sera suivie grâce à un cadrage général et à l'ensemble des indicateurs de résultats suivants, et ceci, en fonction des différents modes d'aide de subvention et de financement. De ce fait, seront analysés :

5.2.1. – Cadrage général annuel par rapport aux objectifs et engagements de l'OPAH

- Point sur l'avancement des projets et réalisations sous les angles urbain, immobilier, foncier, social, patrimonial et économique ;
- Evolutions par rapport à la période de référence précédente ;
- Accélérateurs et freins au développement des projets.

5.2.2. – Indicateurs physiques

- Nombre d'immeubles traités (ou parties d'immeubles si justifié) ;
- Nombre de logements améliorés avec mises aux normes totales ou partielles, suivant les différents modes d'aides de subvention et de financement ;
- Nombre de propriétaires concernés en fonction de chaque catégorie : occupants par tranche de revenus, bailleurs personnes physiques et morales ;
- Prise en compte des prescriptions environnementales ;
- Volume global des travaux générés par l'opération.

5.2.3. – Aspects financiers

- Montant et nature des différents financements mobilisés : subventions de la Ville, de l'Etat, de l'ANAH, de la Région, du Département, prêts...;
- Evolution de loyers après et avant travaux en fonction du type de logement et de financement, effet de l'APL ;
- Modalités des actions d'incitation au préfinancement des opérations privées.

5.2.4. – Impact social

- Bilan annuel des opérations de sortie d'insalubrité
- Bilan annuel du suivi social personnalisé
- Nombre de logements améliorés dans le parc social de fait et évaluation de l'articulation avec les dispositifs contractuels régissant les interventions sur le périmètre opérationnel.

5.2.5. – Rendu compte

- Compte rendu d'activité : tenue de permanences campagnes d'information...
- Analyse des écarts constatés entre le nombre de contacts pris et les dossiers effectivement traités : synthèse annuelle des réalisations
- Perspectives d'évolution

5.2.6. – Cartographie de l'OPAH

- Mise en place et actualisation permanente d'une cartographie renseignée des immeubles traités, organisée de manière à permettre de visualiser et qualifier les interventions en fonction de leur nature et de leur avancement : tenue de fiches par secteurs, par rues et par immeubles.

5-3 : Rapport d'avancement et rapport final :

Un rapport annuel d'avancement sera produit dans les trois mois suivant la fin de l'exercice et un rapport faisant le bilan final de l'opération sera effectué par l'équipe opérationnelle dans l'année suivant

la fin de l'OPAH et adressé à l'ensemble des signataires de la présente convention. Il sera porté à la connaissance de la commission locale d'amélioration de l'habitat et du délégué régional de l'ANAH.

5-4 : Pilotage de l'opération :

Un *comité de pilotage* est constitué. Il se compose des signataires de la présente convention. Il pourrait s'élargir à d'éventuels autres partenaires financiers de l'OPAH après accord des signataires. Il est chargé au vu des informations fournies par l'équipe opérationnelle, de statuer sur tous les problèmes qui pourraient apparaître en cours d'opération et de veiller au maintien de ses objectifs.

Il se réunit au moins une fois par an.

Par ailleurs, un *comité technique* composé de représentants de signataires chargé de suivre l'opération et ses évolutions et de faire des propositions nécessaires au comité de pilotage est mis en place.

Il se réunit au moins trois fois par an.

Article 6 : Durée

La présente convention est conclue pour la période 2008 / 2012, à compter de la date de la dernière signature. Elle se terminera le 31 décembre 2012. Au delà de cette date, les dossiers déposés ne pourront plus bénéficier des avantages et des conditions particulières de l'opération.

Article 7 : Résiliation

En fonction de l'analyse des indicateurs de résultats, chacune des parties peut demander à tout moment les mesures de redressement nécessaires ou résilier la convention. Les modifications éventuelles apportées à la convention feront l'objet d'un avenant.

Fait à Marseille, le

(date – tampon – signature)

Pour **la VILLE**,

Pour **la CUMPM**, par délégation de l'**ANAH**

Pour **le DEPARTEMENT**,

Pour **la REGION**,

Pour **l'EPAEM**

Pour **l'ETAT**