

OPAH-RU à volet copropriétés dégradées **Hoche-Versailles-Pelletan,**
Marseille 3^e

2024 - 2029

La présente convention est établie :

En délégation de compétences

Entre,

la Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole,

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

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur David YTIER, vice-président de la Métropole délégué au Logement, à l'Habitat, à la Lutte contre l'habitat indigne

et la Ville de Marseille, représentée par Monsieur Benoit PAYANT, Maire de la Ville de Marseille

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2022-2027 des Bouches-du-Rhône, adopté par le Département et l'Etat.

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), arrêté le 16 mars 2023 par la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille approuvé par délibération du Conseil de Métropole du 20 juin 2019 et signé le 15 juillet 2019

Vu la convention de délégation de compétence conclue entre le délégataire [EPCI] et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) (*en délégation de compétence*) du code de la construction et de l'habitation

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé conclue entre le délégataire et l'Anah.

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 10/10/2024 autorisant la signature de la présente convention

Vu la délibération n° 2024-21 du conseil d'administration de l'Anah en date du 12/06/2024

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat Renouvellement urbain (OPAH-RU) du au en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	11
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	11
1.1. Dénomination de l'opération.....	11
1.2. Périmètre et champs d'intervention	11
Chapitre II – Enjeux de l'opération	12
Article 2 – Enjeux et objectifs généraux	12
Chapitre III – Description du dispositif global d'intervention et objectifs de l'Opération	14
Article 3 – Volets d'action.....	15
3.1. Volet urbain	15
3.2. Volet foncier	16
3.2.2. Les opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé.....	16
3.3. Volet immobilier	18
3.4. Volet copropriété en difficulté	22
3.5. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	24
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	27
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat.....	27
3.8 Volet social.....	28
3.9. Volet patrimonial et environnemental	31
3.10. Volet économique et développement territorial	32
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	33
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention.....	33
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires.....	35
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	35
5.1. Financements de l'Anah	35
5.2. Financements de la Métropole AMP.....	36
5.3. Financements de la Ville de Marseille	37
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.....	38
Article 7 – Conduite de l'opération	38
Le Comité de pilotage.....	38
Le Comité technique.....	38
7.2. Suivi-animation de l'opération	39
7.3. Évaluation et suivi de l'opération engagée.....	41

Chapitre VI – Communication	45
Article 8 - Communication.....	45
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	47
Article 9 - Durée de la convention	47
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	47
Article 11 – Transmission de la convention	47
Annexes	48

Préambule

1/ Une stratégie d'intervention coordonnée au service d'un projet majeur de requalification urbaine du centre-ville de Marseille

Par délibération du 13 décembre 2018, le Conseil métropolitain a approuvé une stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé sur l'ensemble de son territoire.

Sur le constat que le parc privé le plus dégradé à traiter en priorité constitue un « parc social de fait » qu'il convient de transformer en « parc social de droit », il a été convenu d'adopter un mode opératoire nouveau pour faciliter la coordination de l'ensemble des intervenants et traiter en 10 ans les logements privés les plus dégradés sur le territoire métropolitain, notamment ceux inscrits comme objectifs conventionnels de renouvellement urbain.

Cette stratégie a permis la mise en place de partenariats et d'outils adaptés pour répondre à cet objectif, notamment :

- La signature d'un contrat de Programme Partenarial d'Aménagement (PPA) portant sur le centre-ville de Marseille qui offre une gouvernance renforcée entre les détenteurs des diverses compétences en jeu (polices générales et de l'habitat, utilité publique, aménagement et habitat) et constitue le périmètre d'intervention prioritaire de la SPLA-IN AMP où ont vocation à être expérimentés de nouveaux modes de faire.
- La création de la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National Aix-Marseille-Provence (SPLA-IN AMP), dans un partenariat alliant la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etat, par l'intermédiaire de l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et la Ville de Marseille. Cette société a pour objet, pour le compte de ses actionnaires, de réaliser les opérations de renouvellement urbain nécessaires au traitement opérationnel de l'habitat dégradé sur le territoire de la Métropole et toutes actions de préfiguration ou d'accompagnement de ces opérations.

Signé le 15 juillet 2019 pour une durée de 15 ans, le contrat de PPA porte sur un périmètre de plus de 1 000 hectares, réparti en 7 arrondissements, et concerne près de 200 000 habitants. Il associe différents partenaires institutionnels au titre desquels la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etat, la Ville de Marseille, le Département des Bouches-du-Rhône, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée, l'Agence nationale de l'habitat (Anah), l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), la Banque des Territoires, l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA, et l'Association Régionale des organismes HLM PACA Corse.

Il définit et organise le programme de travail et d'actions partenariales à engager en matière de :

- Lutte contre l'habitat indigne et restauration du patrimoine bâti.
- Amélioration de l'attractivité et de la qualité résidentielle.
- Redynamisation de la fonction économique et commerciale.

Le contrat de PPA prévoit notamment d'élaborer et de mettre en œuvre plusieurs opérations de requalification urbaine dont les premières concernent en première phase les îlots d'habitat ancien dégradé identifiés comme prioritaires, à savoir : Noailles-Ventre et Noailles-Delacroix dans le quartier Noailles (13001), Clovis Hugues/Belle de Mai dans le quartier de la Belle de Mai (13003) et Hoche Versailles dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Euroméditerranée (13003). La SPLA-IN AMP a été missionnée dans le

cadre de mandats pour participer à l'élaboration des programmes puis en assurer la conduite, dans le cadre de concessions d'aménagement.

D'ores et déjà, et compte tenu de leurs enjeux sociaux et urbains, les secteurs « Noailles », « Cœur Belle de Mai » et « Hoche Versailles » font l'objet de projets de renouvellement urbain, présentés devant le Comité National d'Engagement de l'ANRU le 9 mars 2022, et inscrits dans la « convention de renouvellement urbain Grand Centre-Ville de Marseille », signée en février 2024.

Les projets sociaux urbains globaux de renouvellement urbain portant sur ces quatre îlots prioritaires vont être conduits à travers la mise en œuvre d'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, adossées à la convention NPNRU QPV Grand Centre-Ville, en alliant :

- L'accompagnement des propriétaires privés pour la réhabilitation de leurs immeubles et logements.
- Des interventions publiques à travers l'acquisition par la SPLA-IN AMP d'immeubles à recycler (environ 115 immeubles, représentant de l'ordre de 20% du parc immobilier des 4 îlots prioritaires).
- Des actions d'accompagnement et de développement des aménités urbaines avec la conduite de travaux d'aménagement d'espaces publics de proximité, et la création d'équipements publics-

Afin de mettre en œuvre ces projets de requalification urbaine dans le respect des engagements pris dans le cadre du PPA et de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain du NPNRU, des concessions d'aménagement ont été confiées à la SPLA-IN AMP par :

- L'Établissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM) sur l'îlot prioritaire de « Hoche Versailles ».
- La Métropole AMP sur les îlots prioritaires de « Noailles » et de « Cœur Belle de Mai ».

Préalablement, dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU signé en 2017, la Métropole AMP a programmé l'engagement d'études « habitat » sur une dizaine de secteurs de Marseille inclus dans les Quartiers Prioritaires de Politique de la Ville (QPV) afin de mettre en place des dispositifs d'amélioration du parc privé concomitamment aux opérations d'aménagement et de renouvellement portées par les pouvoirs publics et les maîtres d'ouvrages institutionnels.

Ainsi au sein du QPV Grand Centre-Ville quatre études habitat, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole AMP portant sur Noailles, Belle de Mai, Euroméditerranée et Belsunce ont été engagées depuis 2021. Une cinquième étude habitat, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPAEM, a été finalisée en 2022 et porte sur le secteur des îlots Hoche Pottier, dans le secteur Hoche Versailles.

A ce jour :

- Les études de faisabilité portant sur Cœur-Belle de Mai et Noailles aboutissent à la mise en place de deux OPAH-RU à volet copropriétés dégradées ;
- L'étude pré-opérationnelle Belsunce est poursuivie par une étude de faisabilité ;
- L'étude pré-opérationnelle portant sur Euromed 1 Sud-Est est terminée, avec notamment :
 - o La mise en œuvre de la présente OPAH-RU à volet copropriétés dégradées « Hoche-Versailles-Pelletan » pour les secteurs de l'îlot prioritaire du PPA Hoche Versailles, ainsi que le secteur dit « Pelletan » correspondant au nord de l'avenue Camille Pelletan ;
 - o Le lancement d'une étude de faisabilité sur plusieurs autres périmètres de l'étude pré-opérationnelle : secteur Nord Salengro, secteur Montolieu, secteur Mirès 1, et nommée

« Grands Carmes-Villette » ;

- Le lancement d'études spécifiques pour deux ensembles de copropriétés : Mirès 2 ainsi que les copropriétés des 3, 5 et 7 de la rue Nouvelle.

Parallèlement, et ce depuis 2019, il convient de rappeler la mise en place à titre transitoire d'une OPAH simplifiée de lutte contre l'habitat indigne à volet copropriétés dégradées sur le grand centre-ville de Marseille, pour traiter une centaine de copropriétés sous arrêté évacuées en raison de leur dangerosité, qui s'est accompagnée de mesures exceptionnelles délibérées par le Conseil d'administration de l'Anah le 28 novembre 2018 et renouvelées le 16 mars 2022. Le subventionnement à 80% déplafonné de l'ingénierie par l'Anah a permis d'expérimenter un accompagnement renforcé des syndicats de copropriétaires en offrant le conseil expert d'un bureau d'études structure. Parallèlement, les dispositions nationales du Plan Initiative Copropriétés et l'inscription des Bouches-du-Rhône en territoire d'accélération ont permis de mobiliser des aides aux travaux de l'Anah jusqu'à 100% de leur coût. Ce sont 147 copropriétés qui ont déjà bénéficié de ce dispositif exceptionnel mobilisant une enveloppe de près de 39,3M€ de l'Anah et 5,8M€ de la Métropole ayant permis de générer 47,2M€ de travaux.

Les trois OPAH-RU à volets copropriétés dégradées, portant sur trois premiers secteurs (Noailles, Belle de Mai, Hoche-Versailles-Pelletan), s'inscrivent dans cette lignée. Elles élargissent les cibles d'intervention au-delà des seuls immeubles évacués avec la volonté de conduire une politique globale de requalification de quartiers anciens dégradés au sein du PPA, en alliant :

- Mesures incitatives et coercitives auprès de propriétaires privés.
- Recyclage des fonciers les plus dégradés faisant suite à leur acquisition par la SPLA-IN AMP.
- Réaménagement des espaces publics de proximité créant une aménité urbaine.

2/ Les enjeux du secteur Hoche-Versailles-Pelletan et les périmètres d'intervention

Les études habitat conduites sous les maîtrises d'ouvrage de la Métropole AMP et de l'EPAEM ont permis d'identifier les enjeux et besoins suivants ainsi que le choix du périmètre d'intervention de la présente OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, composés de deux entités :

- Le Nord du secteur, constitué par l'îlot prioritaire Hoche Versailles.
- Le Sud du secteur organisé autour de l'avenue Camille Pelletan.

L'îlot Hoche Versailles est situé dans le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN) Euroméditerranée. Situé le long de l'autoroute A7, il comprend un habitat ancien privé souvent dégradé, avec plusieurs ensembles de copropriétés, un collège récemment rénové et des résidences locatives sociales.

Au sud du secteur, l'avenue Camille Pelletan constitue un axe commercial majeur à l'échelle du quartier dont l'épicentre est la Place de Strasbourg récemment rénovée. Le long de l'avenue et autour de la Place de Strasbourg se trouvent une majorité de copropriétés (d'avant-guerre à l'Est de l'avenue et des années 50-60). Ce quartier cumule difficultés urbaines, techniques, financières et sociales rencontrées dans le centre-ville marseillais.

Ancien quartier de faubourgs, proche du centre-ville, il est paradoxalement plutôt riche en équipements de quartier (écoles, centres sociaux...) ou métropolitains (université, hôpital européen...). Il se situe à la confluence des trois ZAC du premier périmètre de l'OIN Euroméditerranée (ZAC St Charles, CIMED, Joliette)

et de secteurs opérationnels (PRU1, Quartiers libres...). Il bénéficie à ce titre d'un fort potentiel de réhabilitation et d'atouts urbains, faisant d'une intervention globale forte sur ce secteur clé un enjeu humain et urbain pouvant bénéficier à l'ensemble du quartier.

Sur le plan urbain, l'îlot prioritaire Hoche Versailles est traversé par l'autoroute A7, créant une véritable coupure urbaine et générant des nuisances de pollution atmosphérique et acoustique : des îlots d'habitat privé la bordent, soulevant ainsi un enjeu en matière de qualité de l'air des logements pour les immeubles situés à proximité immédiate du tablier de l'autoroute. Sur le plan bâti, le secteur est marqué par un tissu relativement hétérogène où se côtoient des immeubles de faubourg du 18ème/19ème siècle, des immeubles en copropriété datant de la fin des années 1930 et des années 60/70, des immeubles d'habitat social et enfin, des résidences sociales dont les plus récentes ont été achevées à la fin des années 2010.

L'ensemble du secteur d'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées Hoche Versailles Pelletan compte environ 3 900 habitants (dont environ 2 030 habitants dans le périmètre de l'îlot prioritaire). Le secteur se caractérise par un niveau de revenu moyen faible¹ et inférieur au seuil de pauvreté².

Le secteur est majoritairement constitué d'un habitat privé dont 51% a été identifié comme dégradé³. L'habitat social est très représenté avec 23% des résidences principales.

La structure foncière et l'occupation du parc de logements diffèrent entre l'îlot prioritaire et le Sud du secteur. L'îlot prioritaire se caractérise par la subsistance d'un nombre conséquent de mono-propriétés, 38% contre 25% à l'échelle du Sud du périmètre (31% à l'échelle de l'ensemble du secteur). A l'échelle du secteur, la part de propriétaires bailleurs est prégnante avec plus des 2/3 des logements locatifs.

Au sein de l'îlot prioritaire, les propriétaires occupants sont très peu nombreux, 14%⁴, contrairement au Sud du secteur où ceux-ci représentent 31% des ménages du parc privé (pour une moyenne de 25% à l'échelle du secteur).

	Habitat privé (Fichiers Fonciers 2020)						
	Nombre immeubles destinés à l'habitation privée	dont copropriétés	dont mono-propriétés	Nombre de logements du parc privé	dont logements occupés PO	dont logements loués en copropriétés	dont logements loués en mono-propriétés
OPAH-RU Hoche-Versailles-Pelletan	185	127	58	2 073	518	910	258
dont IP Hoche-Versailles	81	50	31	720	98	323	129
dont hors IP	104	77	27	1 353	420	587	129

Les enjeux d'une aide à la réhabilitation du parc privé dégradé sont donc importants avec l'intervention privilégiée portant sur les parties communes des petits immeubles anciens en copropriété, le traitement de l'habitat le plus dégradé, une réhabilitation qualitative des logements des immeubles en pleine propriété de

¹ Source : traitement réalisé en octobre 2022 sur données disponibles à l'échelle des IRIS, soit la base données FILOSOFI de l'INSEE, millésime 2017

² Revenu médian annuel par unité de consommation de 11 350€/an inférieur au seuil de pauvreté fixé à 13 224€/an/UC en 2019

³ Source : Etude habitat réalisée en 2021-2023 par ETH pour le compte de la Métropole Aix Marseille Provence

⁴ A titre de comparaison, à l'échelle du PPA les propriétaires occupants représentent 29% des ménages, et 19% à l'échelle du 3ème arrondissement.

bailleurs privés. Plus spécifiquement, les copropriétés plus récentes, de taille moyenne, situées principalement au sud du secteur pourront faire l'objet de projet de rénovation énergétique.

En conséquence, il a été convenu ce qui suit :

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La Métropole Aix-Marseille-Provence, l'État, l'Anah, et la Ville de Marseille, décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) à volet copropriétés dégradées du secteur Hoche-Versailles-Pelletan, dans le 3^e arrondissement de Marseille.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention Hoche-Versailles-Pelletan (*cf. cartographie **annexe 1***) comprend environ 190 immeubles et 2 240 logements d'habitat privé (Fichiers Fonciers 2020). Il a une surface de 8,6 hectares. Il est composé de deux secteurs :

- L'îlot prioritaire Hoche Versailles auquel s'ajoutent trois îlots d'habitation délimités par la rue de Crimée au Nord, le Boulevard de Strasbourg à l'Est et la rue Desaix au Sud.
- Le secteur Sud qui comprend les abords Ouest et Est de l'avenue Camille Pelletan jusqu'au Nord de la Place Marceau, et qui intègre deux îlots situés entre le boulevard de Strasbourg et la rue de Blidah. L'un est bordé au Nord par la rue Antoine Mattei, l'autre par la copropriété Bel Horizon 1, non comprise dans le périmètre de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradés. Ces deux îlots sont délimités au Sud par la rue du Pasteur Heuzé.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux et objectifs généraux

S'appuyant sur les caractéristiques et spécificités urbaines, patrimoniales, environnementales et sociales, analysées préalablement lors de l'étude Habitat⁵, les enjeux suivants ont été identifiés :

- **Assurer la pérennité des immeubles anciens.**

Au regard de la situation marseillaise et de l'état de dégradation observé sur les immeubles anciens (petit patrimoine marseillais à l'exemple du « 3 fenêtres »), il convient de hiérarchiser et de prioriser les programmes de travaux, avec pour socle prioritaire d'intervention les travaux garantissant la pérennité des immeubles. Ce dernier concerne la reprise des éléments qui font le plus défaut aujourd'hui et sont les témoins d'un manque d'entretien patent des immeubles soit : les éléments structurels, l'étanchéité du bâti et les réseaux.

- **Lutter contre l'habitat indigne.**

L'OPAH transitoire mise en place en urgence en 2019 suite aux effondrements de la rue d'Aubagne pour assurer les interventions immédiates sur les immeubles sous arrêté de péril et évacués, a permis de traiter plus de 150 adresses dans le centre-ville de Marseille. Un résiduel d'immeubles très dégradés ou insalubres sous arrêtés ou en passe de l'être préexiste, et nécessite d'être traités dans le cadre de la présente OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, qui prend le relais de l'OPAH transitoire, afin de permettre notamment la réintégration des occupants dans les lieux. Au-delà des immeubles sous arrêtés à traiter en priorité, le traitement des flux implique l'efficacité des modalités de repérage des situations difficiles pouvant relever des polices de sécurité ou d'insalubrité.

- **Favoriser la bonne habitabilité des logements répondant aux enjeux climatiques d'une ville méditerranéenne et valorisant le petit patrimoine marseillais en mobilisant pour cela les immeubles des mono-proprétaires bailleurs.**

Le secteur concentre de nombreuses mono-proprétés (31% du parc privé) et des copropriétés représentatives du petit patrimoine vernaculaire marseillais (notamment le « 3 fenêtres marseillais ») aux qualités intrinsèques. Ce patrimoine souvent vieillissant et mal entretenu, avec des logements qui ont souvent été découpés au détriment de leur bonne habitabilité, nécessite d'être rénové. L'enjeu est donc d'inciter aux travaux globaux de qualité permettant de retrouver des logements traversants, d'améliorer le confort thermique et de contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur (curetage des cours, remise des cœurs d'îlot en pleine terre, végétalisation, etc.) en accompagnant plus particulièrement les propriétaires bailleurs d'immeuble entier.

- **Favoriser le maintien des populations modestes dans le centre-ville.**

Le secteur apparaît relativement paupérisé, et avec peu de propriétaires occupants (environ 25%), ainsi qu'un parc locatif plus ou moins dégradé détenu par des profils contrastés de propriétaires bailleurs (« héritiers », investisseurs, propriétaires peu investis et parfois malveillants, etc.), et qui joue parfois un rôle de parc social « de fait ». Au travers de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées

⁵ Source : Etude habitat réalisée en 2021-2023 par ETH pour le compte de la Métropole Aix Marseille Provence.

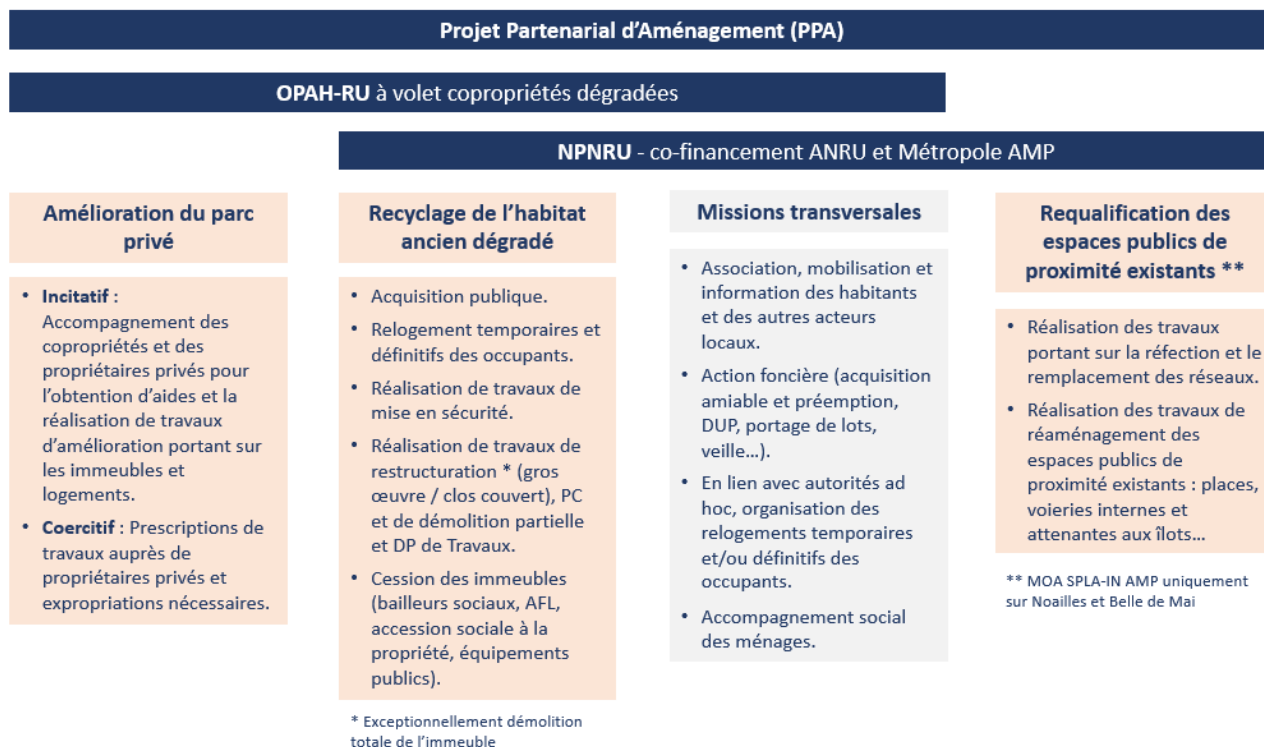
l'enjeu est d'amener les propriétaires bailleurs, au premier rang desquels les mono-propriétaires d'immeuble, vers la réalisation de travaux de qualité pour des logements à loyer maîtrisé, de permettre aux occupants modestes ou très modestes (notamment vieillissants) de se maintenir grâce à l'adaptation ou l'amélioration de leur logement.

- **Améliorer le cadre de vie et l'aménité urbaine d'un quartier au parcellaire dense.**

Le secteur concentre une densité urbaine hétérogène, et une part importante de bâti privé ancien dégradé, avec un parc peu ou pas entretenu, une étroitesse des parcelles, un manque de lumière naturelle, des espaces libres ou publics manquants ou mal entretenus et non valorisés, ainsi que la présence de l'autoroute qui affectent le cadre de vie. L'enjeu est donc de permettre le traitement urbain du secteur par le réaménagement des espaces publics de proximité, la réhabilitation des immeubles ou îlots, le traitement des rez-de-chaussée, etc.

Chapitre III – Description du dispositif global d'intervention et objectifs de l'Opération

Afin de répondre aux enjeux du quartier, la conduite d'un projet social urbain global est indispensable avec la nécessité d'articuler différentes actions et volets, participants au projet global de requalification urbaine du quartier. Cela passe par la mise en œuvre d'une OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, coordonnée avec la « convention du nouveau programme national de renouvellement urbain Grand Centre-Ville de Marseille », signée en février 2024.



Ce projet global vise la mise en place de dispositifs - tant incitatifs que coercitifs - alliant l'accompagnement des propriétaires privés pour la réhabilitation de leurs immeubles et logements à des interventions publiques à travers l'acquisition de certains immeubles à recycler et à restructurer, mais aussi les actions d'aménagement créant les conditions d'une vraie aménité urbaine en capacité de répondre aux enjeux climatiques d'une ville méditerranéenne.

- **L'accompagnement des propriétaires à la réhabilitation du parc privé**, ainsi que, s'il y a lieu, toutes opérations à caractère coercitif (Opérations de Restauration Immobilière (ORI), prescription de travaux en sortie de mise en sécurité et d'insalubrité voire opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux ...). Il s'agira notamment de contribuer au développement d'une offre de logements de qualité aux bonnes conditions d'habitabilité. Ces actions seront conduites par la SPLA-IN AMP.
- **Le recyclage de l'habitat privé dégradé**, en procédant à l'acquisition de certains immeubles les plus dégradés (du fait de l'inaction volontaire, de la négligence ou du manque de moyens financiers des propriétaires) et à la mise en œuvre de travaux de recyclage ou plus exceptionnellement de démolition, avant cession à des preneurs selon les principes définis dans le cadre du projet de

renouvellement urbain (production de logements locatifs sociaux de type PLUS et PLAI, contreparties foncières à l'Association Foncière Logement, programmation diversifiée et innovante en accession à la propriété, bail réel solidaire ou encore habitat participatif). Ces actions seront conduites par la SPLA-IN AMP dans l'îlot prioritaire. Une quarantaine d'immeubles seront concernés⁶ représentant de l'ordre de 20% du parc immobilier de l'îlot prioritaire.

- **La réalisation d'équipements publics de proximité** par les collectivités locales, afin de compléter l'offre et la qualité des équipements existants. De petits équipements publics de proximité concourant à l'amélioration de la vie des habitants pourront notamment être localisés dans les immeubles traités dans le cadre des opérations de recyclage confiées à la SPLA-IN AMP.
- **L'aménagement des espaces publics de proximité** pour les rendre plus confortables, faciliter leurs usages, assurer les continuités piétonnes, diminuer la place de la voiture au profit des modes actifs et améliorer leur gestion. La requalification des voiries et réseaux maillant les îlots ou encore l'aménagement de placettes seront de compétence métropolitaine.

Ce dispositif d'OPAH-RU à volet CD nécessite par ailleurs la mise en place d'une organisation opérationnelle la plus efficiente possible (ingénierie adaptée et graduée selon la complexité des dossiers, aides aux travaux adaptées) et d'instances de pilotage et de suivi (voir chapitre V).

Article 3 – Volets d'action

Les 10 volets d'actions suivants doivent contribuer à la mise en œuvre concrète d'une action globale de requalification du secteur Hoche-Versailles-Pelletan en s'appuyant sur différents leviers allant de l'incitatif au coercitif, voire l'acquisition publique de certains immeubles finement choisis, tout en portant sur l'aménagement des espaces publics de proximité.

Voir la synthèse du régime d'aides aux travaux en **annexe 2**.

3.1. Volet urbain

L'aménagement de l'espace public, le développement d'équipements jouent un rôle crucial en termes d'amélioration de l'habitabilité des quartiers anciens et sont complémentaires des interventions à mettre en œuvre en termes d'amélioration de l'habitat.

Travaux portant sur les espaces publics de proximité

Dans le cadre de l'étude à portée stratégique et opérationnelle « mission de conseil opérationnel en urbanisme, paysage, stratégie environnementale et de maîtrise d'œuvre des espaces publics de proximité », lancée en 2023 la SPLA-IN AMP proposera une pré-programmation des espaces publics à réaliser en ciblant les espaces publics sur lesquels intervenir.

L'intervention sur les espaces publics de proximité est de compétence métropolitaine et s'inscrit dans le projet

⁶ A l'intérieur des quatre îlots prioritaires et démonstrateurs des quartiers de Noailles, Belle de Mai et Hoche Versailles.

de renouvellement urbain Grand centre-ville de Marseille.

3.2. Volet foncier

Le volet foncier va se dérouler concomitamment au volet immobilier afin d'engager la requalification globale du quartier portant tout à la fois sur la conduite d'actions :

- Dans le cadre de l'OPAH-RU à volet CD, la SPLA-IN AMP pourra mener des actions incitatives auprès des propriétaires privés afin de les accompagner dans la réalisation de travaux d'amélioration de leur immeuble et logement (volet immobilier). En appui de cette action et dans le cadre de la concession d'aménagement confiée par l'EPAEM, la SPLA-IN AMP pourra se porter acquéreur de certains lots en copropriété afin de proposer des logements locatifs temporaires, tout en facilitant les décisions de réalisation de travaux en parties communes et ainsi favoriser le redressement de la copropriété.
- En parallèle, des actions coercitives ciblées sur des immeubles repérés comme ne pouvant pas relever d'un dispositif incitatif des acquisitions pourront être menées par la SPLA-IN AMP dans le cadre d'un contrat spécifique, afin de les recycler et restructurer pour les céder notamment à des bailleurs sociaux.

Ces deux volets d'actions seront articulés à un dispositif d'intervention foncière structuré, rendu possible dans le cadre de la concession d'aménagement, à travers les acquisitions amiables, le DPU et les expropriations.

3.2.1. Acquisition de lots

La SPLA-IN AMP pourra être amenée, à maîtriser des lots dans des copropriétés privées ciblées pour assurer le redressement des copropriétés présentant des difficultés et nécessitant un accompagnement dans le cadre de la présente OPAH-RU à volet CD. Les modalités d'acquisition et de portage de ces lots par la SPLA-IN AMP seront précisées dans le cadre d'une contractualisation ultérieure ad hoc avec la Métropole AMP et l'Anah.

Par ailleurs, dans le cadre de la veille sur les DIA, des prises de contacts avec les futurs propriétaires pourront être réalisées et déboucher sur la sollicitation de subventions dans le cadre de la réalisation de travaux éligibles aux aides de l'Anah.

3.2.2. Les opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé

Dans le cadre de la concession d'aménagement confiée par l'EPAEM et du conventionnement avec l'ANRU, ce sont environ 40 immeubles qui seront traités en recyclage foncier sur l'îlot prioritaire Hoche Versailles, offrant une opportunité de créer une offre nouvelle de logements sociaux (de l'ordre de 70% des logements en sortie d'opération soit environ 170 à 180 logements sociaux), de logements locatifs destinés aux salariés des entreprises au titre des contreparties à l'AFL (de l'ordre de 70 à 80 logements).

L'action foncière menée dans le cadre de l'OPAH-RU à volet CD vient en complément de ces opérations de recyclage foncier.

3.2.3. Les opérations de restauration immobilière (ORI) et de résorption de l'habitat insalubre

Les ORI

Descriptif du dispositif :

Parallèlement aux opérations de recyclage foncier⁷, impliquant une maîtrise foncière par la SPLA-IN AMP, le dispositif prévoit le recours aux opérations de restauration immobilière (ORI). Ces dernières permettront d'engager des travaux de qualité déclarés d'utilité publique sur des immeubles repérés, conformément à l'article L 313-4 du Code de l'urbanisme, et de poser un cadre de négociation avec les propriétaires.

Les travaux seront conduits par les propriétaires privés (avec l'appui, au titre du travail d'animation, de la SPLA-IN AMP) ou, plus exceptionnellement, par la SPLA-IN AMP⁸ dans les cas d'une expropriation rendue nécessaire par la non réalisation des travaux par les propriétaires.

Un cadre de travail sera ainsi instauré avec les propriétaires, dont les propriétaires bailleurs d'immeuble entier (mono-propriétaires), afin qu'ils réalisent des travaux, de qualité et répondant aux normes d'habitabilité, financés dans le cadre de la présente OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.

Dans les cas où l'immeuble, relèverait d'une acquisition publique, et hors des cas où le co-financement relèverait de l'ANRU, une demande de financement sera faite auprès de l'Anah par la SPLA-IN AMP au titre du traitement de l'habitat insalubre et des opérations de restauration immobilière (THIRORI). Dans ce cadre, il appartiendra à la SPLA-IN AMP de réaliser (ou de faire réaliser via le recrutement de prestataires ad hoc) le dossier de présentation et demande financement de THIRORI auprès de l'Anah.

Le montage et le suivi des dossiers de DUP sont inclus dans le montant d'ingénierie de la présente convention. L'ingénierie liée au montage des dossiers de demande de financement THIRORI auprès de l'Anah fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

Les expropriations qui découleraient de ces procédures seront réalisées par la SPLA-IN AMP dans le cadre d'un document *ad hoc*, en lien avec le concédant ou mandataire concerné.

Objectifs :

Une dizaine d'immeubles pourront faire l'objet d'une ORI. La SPLA-IN AMP aura en charge, au démarrage de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, d'arrêter les principales adresses pouvant faire l'objet d'ORI en accord avec la Métropole AMP.

⁷ Cf. supra - Financées par l'ANRU.

⁸ Avec revente notamment pour la production de logements sociaux.

Les opérations de Résorption de l'habitat insalubre (RHI)

La programmation des dossiers RHI n'est pas arrêtée à ce stade. Elle concernerait les immeubles, sous arrêtés d'insalubrité irrémédiable ou sous arrêtés de mise en sécurité avec interdiction définitive d'habiter, situés hors îlot prioritaire. Les immeubles très dégradés repérés par la SPLA-IN AMP pourraient faire l'objet de tels arrêtés par les services compétents de la ville de Marseille. Dans ce cadre, il appartiendra à la SPLA-IN AMP de réaliser (ou de faire réaliser via le recrutement de prestataires *ad hoc*) le dossier de présentation et demande financement de RHI auprès de l'Anah.

3.3. Volet immobilier

L'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées a vocation à poursuivre la dynamique de requalification engagée sur le centre-ville de Marseille, de remettre aux normes les immeubles et logements dégradés, et de traiter durablement l'habitat dans le secteur, au travers notamment des actions prioritaires suivantes :

- Traitement des immeubles (et logements) très dégradés, insalubres, sous arrêtés : *Volet d'action détaillé dans le § 3.5*
- Amélioration (et/ou pérennisation) de l'état des immeubles en copropriété en parties communes, au travers notamment de la mobilisation d'une aide simplifiée appelée « Pérennité immeuble » permettant de financer les syndicats de copropriétaires (SDC) sur un socle de travaux prioritaires (éléments structurels, étanchéité, reprise des réseaux). *Volet d'action détaillé dans le § 3.4.*
Au-delà de ce socle de travaux prioritaires, d'autres travaux d'amélioration (notamment les travaux relatifs au traitement de la précarité énergétique) pourront être engagés. *Volet d'action détaillé dans le § 3.6*
S'il y a lieu, accompagnement préalable de copropriétés le nécessitant à travers la réorganisation ou le redressement de leur gestion, qui constitue le préalable à la mobilisation efficace des aides aux travaux. *Volet d'action détaillé dans le § 3.4*
- Développement d'un parc privé locatif conventionné de qualité (avec restructuration des logements si nécessaire) en ciblant les mono-proprétaires bailleurs d'immeuble entier. *Volet d'action détaillé dans le § 3.3*
- Amélioration et adaptation du parc de logements aux besoins des propriétaires occupants modestes et très modestes. *Volets d'actions détaillés dans le § 3.5, 3.6 et 3.7*
- Implication des habitants (locataires et propriétaires occupants) dans leur projet d'amélioration du logement, via l'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA). *Volet d'action détaillé dans le § 3.8*

3.3.1. Généraliser la réalisation de diagnostics techniques à l'immeuble

Descriptif du dispositif :

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

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

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

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

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

Objectifs :

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

3.3.3. L'intervention auprès des propriétaires bailleurs visant à développer une offre locative conventionnée de qualité

Descriptif du dispositif :

La part de propriétaires bailleurs est prégnante dans le quartier avec 1/3 de mono-propriétés dans le parc privé (258 logements loués en mono-propriété) et 2/3 des logements des immeubles en copropriété (910 logements loués en copropriétés). Le quartier concentre par ailleurs un parc social « de fait » important, bâti de qualité très médiocre voire insalubre, ainsi que des ménages aux parcours résidentiels bloqués (grandes difficultés à se loger dans le parc privé ancien avec souvent des choix par défaut).

Ces constats témoignent d'un grand besoin de logements de qualité à loyers modérés sur le secteur à l'image d'autres quartier du centre-ville de Marseille. Il s'agit donc au travers de l'OPAH-RU à volet copropriétés

⁹ L'article L 171 de la loi dite « Climat et résilience » du 22 août 2021 rend obligatoire de réaliser les PPT, à compter du 1 janvier 2025, pour toutes les copropriétés y compris celles de moins de 50 lots.

dégradées d'amener les propriétaires bailleurs vers la réalisation de projets de travaux de qualité à loyer maîtrisé en compléments des livraisons de logements locatifs sociaux qui seront proposées à l'issue des opérations de recyclage foncier conduites par la SPLA-IN AMP (Cf article 3.2.1).

Dans ce cadre, la part importante des mono-propriétaires bailleurs d'immeuble entier constitue une grande opportunité qu'il convient de traiter afin de développer une offre locative privée à loyer modéré de qualité.

Sont ainsi visées en priorité le traitement des immeubles en mono-propriété, pour permettre la réalisation d'opérations de qualité de logements conventionnés, par l'obtention d'aides financières significatives et crédibles avec le plafonnement des travaux subventionnables qui sera porté à hauteur de 2 000€/m² pour les dossiers de travaux lourds en mono-propriété et/ou les dossiers d'ORI en mono-propriété dans la limite de 80m² par logement, selon la délibération du Conseil d'administration de l'Anah en date du 12 juin 2024. En contreparties. Dans ce cadre :

- Obligations pour le mono-propriétaire bailleur de :
 - o Conventionner ses logements en Loc 2 ou Loc 3 sur une durée minimale de 9 ans (avec calcul de la subvention travaux au prorata des m² de logements conventionnés) afin de les louer à des occupants ne dépassant pas les plafonds de ressource requis. Naturellement, selon l'équilibre financier de l'opération, l'hypothèse d'un conventionnement d'une durée plus longue (12 ans par exemple) sera recherchée. Exceptionnellement, dans le cadre de la recherche d'un équilibre financier de l'opération du propriétaire, le conventionnement en Loc 1, ou la sortie en loyer libre (non subventionné), pourra être accepté au cas par cas.
 - o Réaliser un programme de travaux complet portant sur les logements et l'immeuble.
- Incitation du mono-propriétaire bailleur :
 - o Au regroupement de ses logements, lorsque les caractéristiques physiques du bâti et l'état de propriété de l'immeuble s'y prêtent, pour en améliorer leur habitabilité.

Naturellement, s'applique également aux propriétaires bailleurs l'obligation de conventionnement selon la réglementation en vigueur pour les logements « en diffus » situés dans des immeubles en copropriétés. Aussi, en copropriété, selon la configuration des immeubles, les propriétaires bailleurs de plusieurs logements à un même étage seront également incités à leur regroupement.

Il incombera à la SPLA-IN AMP, dans le cadre de son travail d'animation et de conseils, d'apporter les arguments techniques, financiers, sociaux nécessaires au propriétaire lui permettant de réaliser une opération sécurisée du point de vue financier mais aussi de sa gestion future.

Sur ce point, et au-delà de l'obligation de conventionner les logements ayant bénéficié des subventions, elle pourra également lui proposer le recours, notamment :

- A l'intermédiation locative - IML (avec bail glissant) : en lien avec les objectifs du PLH métropolitain et du Plan Logement d'Abord II 2023-2027, l'OPAH-RU à volet CD participera au développement de l'IML sur le secteur. Ainsi, à chaque propriétaire bailleur ou mono-propriétaire bailleur, il pourra être proposée l'option de conventionner son/ses logement(s), mais aussi d'en confier la gestion à une agence immobilière à vocation sociale (AIVS), à une agence immobilière sociale (AIS) ou une structure agréée pour faire de l'IML sur le territoire (mandat de gestion ou location sous location). Pour cela,

les chargés d'opération de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées orienteront le propriétaire vers les structures agréées.

- Aux dispositifs de garantie et de couverture de loyers impayés d'Action Logement Service à l'exemple de « Louer pour l'emploi », « Visale », etc.
- Au Bail à Réhabilitation.

L'objectif recherché est de créer un cadre de travail et de négociation avec les propriétaires, essentiellement les mono-propriétaires bailleurs, afin qu'ils réalisent des travaux de qualité et répondant aux normes d'habitabilité, financés et conventionnés dans le cadre de la présente OPAH-RU à volet copropriétés dégradées. Dans les cas où le volet incitatif ne suffirait pas pour répondre aux questions d'habitabilité et désordres techniques, la SPLA-IN AMP pourra avoir recours aux ORI (voir 3.2.3).

Naturellement il s'agira également d'accompagner des propriétaires bailleurs de logements en copropriété à la réalisation de travaux d'amélioration, en contrepartie d'un conventionnement des loyers.

Objectifs :

L'opération vise l'amélioration de :

- **13** mono-propriétés, représentant environ **80** logements locatifs privés conventionnés
- **35** logements conventionnés en diffus (copropriétés)

3.3.4. Attirer de nouveaux ménages dans l'ancien à travers l'accession à la propriété

Accompagner l'accession à la propriété de qualité et sécurisée pour des ménages en primo accession constitue un enjeu important de diversification des statuts d'occupation dans le quartier, qui ne comprend que 25% de propriétaires occupants. Les transformations apportées à l'espace public, de développement de l'offre d'équipements publics et plus globalement les améliorations en termes d'aménités urbaines seront de nature à attirer pour partie de nouvelles populations et familles en accession à la propriété.

Pour cela, pourront être mobilisées les aides existantes sur le territoire pour les primo-accédants qui constituent une opportunité supplémentaire pour inciter des familles à s'installer dans le quartier, avec notamment :

- L'ADAPA : l'aide départementale (Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône) à l'accession à la propriété dans l'ancien : 3 000€, portée à 4 000€ pour les ménages (sous plafond de ressources) de moins de 30 ans, ou de 5 000€ s'ils achètent un logement dans un périmètre d'Eradication de l'Habitat Indigne à Marseille.

Dans ce cadre, la SPLA-IN AMP sera mobilisée pour informer les ménages accédants des aides publiques aux travaux, du régime et obligations applicables au fonctionnement d'une copropriété, ainsi que des responsabilités des copropriétaires en copropriété :

- Dispenser des premiers conseils en amont de l'acquisition ;
- Apporter une information préalable sur les éventuels travaux à programmer en parties communes

- d'immeubles et à intégrer au montage financier complet de leur acquisition ;
- Aider au montage administratif de demande de subventions de l'Anah et de la Métropole AMP, dans les cas d'éligibilité de leur dossier de travaux.

Objectifs :

Un objectif d'accompagnement d'environ une vingtaine propriétaires accédants est envisagé.

3.4. Volet copropriété en difficulté

Descriptif du dispositif :

A l'échelle du secteur de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, les copropriétés représentent 69% du parc privé. Environ la moitié d'entre elles sont identifiées comme dégradées ou très dégradées¹⁰.

La dégradation de ces immeubles anciens, le défaut d'entretien de nombre d'entre eux interpellent naturellement les acteurs des politiques publiques du logement à mettre en place un dispositif ciblé d'aide à la réalisation des travaux par les syndicats de copropriétaire mais aussi, s'il y a lieu, un accompagnement préalable au redressement ou à la gestion de certaines copropriétés. L'objectif recherché étant de mettre en place une aide adaptée aux spécificités du parc ancien, le petit patrimoine marseillais, composé très majoritairement d'immeubles¹¹ d'une dizaine de lots et cumulant des difficultés de gestion et de fonctionnement diverses.

Le traitement de ces situations constitue l'un des enjeux essentiels du présent dispositif qui, à ce titre, porte la double dénomination d'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.

Par ailleurs, sur le sud du secteur (notamment avenue Camille Pelletan), l'on peut noter la présence de copropriétés plus récentes (d'après-guerre) de taille moyenne, qui pourront être concernées principalement par des travaux de rénovation énergétique. Celles-ci représentent environ 36% des copropriétés du secteur.

3.4.1. L'accompagnement au redressement ou à la gestion de copropriétés ciblées

Certaines copropriétés anciennes connaissent des problèmes de fonctionnement ou de gestion (absence de syndic, endettement élevé de certains copropriétaires, etc.) qui contribuent à la non intervention en matière de travaux, et à une certaine spirale de dégradation au fil des années. Apporter un appui ponctuel, sur une durée limitée à 5 ans, au redressement de ces petites copropriétés anciennes est important, les mesures proposées sont proches des missions de redressement incluses généralement dans les POPAC (Programme Opérationnel et Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) avec un volet économique, juridique et social.

Dans ce cadre, après ciblage des copropriétés concernées, la SPLA-IN AMP pourra conduire les missions suivantes :

- Appui au syndic en place (constitution ou renforcement du conseil syndical, immatriculation, formation, assistance pour le recouvrement des impayés, etc.) ;

¹⁰ Source : Etude habitat réalisée en 2021-2023 par ETH pour le compte de la Métropole Aix Marseille Provence.

¹¹ Notamment le 3 fenêtres marseillais.

- Aide au renouvellement, changement de syndic, ou accompagnement à la désignation d'un administrateur provisoire.

Les frais de redressement ou de réorganisation de la copropriété pourront être pris en charge par l'Anah sous forme d'une aide forfaitaire, sur la base des aides de droit commun, soit 5 000€/copropriété. Ils pourront être mobilisés par exemple les frais de procédures, d'honoraires d'huissiers et d'avocat, l'établissement ou la mise à jour du règlement de copropriété (ie. état descriptif de division,...) etc.

3.4.2. Les aides aux travaux

Le régime se structure autour de 3 niveaux de subvention (*voir tableau ci-dessous*) répartis en 2 natures d'intervention. Il vise la conduite de travaux adaptés au désordre technique et niveau de dégradation de la copropriété.

La réalisation préalable d'un diagnostic technique, alimentant le vote par le syndicat de copropriétaires du PPT. Celui-ci permettant de déterminer la nature des travaux indispensables à conduire (socle de base) sans tarder et, s'il y a lieu, d'autres travaux.

1/ La conduite des travaux « Socle de base » contribuant à la pérennité des immeubles :

- Il s'agira en premier lieu, et de façon prioritaire, de conduire le socle de travaux permettant de pérenniser l'état des immeubles en parties communes grâce à une **aide simplifiée appelée « Pérennité immeuble » (70% HT, soit 50 % plus 10% Anah car 10 % AMP)** : éléments structurels, étanchéité, reprise des réseaux internes et des jonctions aux réseaux publics.

Cette aide « Pérennité immeuble » à destination des syndicats de copropriétaires (SDC), concerne les copropriétés allant de vétustes à très dégradées :

- o Systématiquement éligibles si elles sont situées en îlot prioritaire (puisque déjà considérées comme « en difficulté » dans le cadre des études habitat).
- o Éligibles au cas par cas hors îlots prioritaires, et listées (en flux) dans le cadre de discussions locales avec la DDTM des Bouches-du-Rhône et la Métropole AMP.

La réalisation d'un diagnostic multicritère sera tout de même exigé, en îlot prioritaire et hors îlot prioritaire.

Lors de la demande de l'aide Pérennité, il sera naturellement possible d'adapter le programme de travaux à l'état de l'immeuble, et de demander la dissociation des postes de travaux financés assurant la pérennité de l'immeuble (à l'exemple de travaux portant sur les seuls réseaux, toiture seule, etc.). Il appartiendra à la SPLA-IN AMP de veiller à la réalisation a minima du socle de travaux nécessaires à la pérennité de l'immeuble (structure, étanchéité, réseaux).

- S'il y a lieu, les travaux inscrits dans l'arrêté de mise en sécurité¹² ou d'insalubrité pourront bénéficier de **l'aide aux travaux de sortie d'arrêté** selon la réglementation en vigueur. Les travaux relevant des prescriptions des arrêtés de mise en sécurité et d'insalubrité, sont présentées dans le volet Lutte contre l'habitat indigne et dégradé (article 3.5).

2/ La conduite d'autres travaux supplémentaires :

¹² Ou de péril pour les plus anciens.

- Au-delà de ces travaux de pérennité et de sortie d'arrêt, les copropriétés pourront également bénéficier de **l'aide pour travaux d'amélioration (55% HT, soit 35 % plus 10% Anah car 10 % AMP)**, qui intègre notamment les travaux de rénovation énergétique.

Travaux portant sur les parties communes d'immeubles en copropriété Aide aux SDC	1- Travaux Socle de base		2 - Autres travaux
	Travaux sortie arrêté de MES ou Insalubrité	Travaux pérennité (élémts structurels, étanchéité, réseaux)	Travaux d'amélioration (dont précarité énergétique)

Pour les petites copropriétés (20 lots d'habitation ou moins) qui ne parviennent pas à atteindre le minimum de 35% de gain énergétique requis pour bénéficier de l'aide MPR Copropriété, l'expérimentation mise en place par l'ANAH (ouverte du 1er janvier 2024 et jusqu'au 31 décembre 2026) pour les aider à financer les travaux de rénovation énergétique pourra être testée dans le cadre de la présente OPAH-RU.

Objectifs :

L'opération vise la réalisation de travaux portant sur **34** copropriétés :

- Dont « Pérennité » et de travaux d'amélioration pour **24** copropriétés
- Dont Sortie d'arrêtés pour **10** copropriétés

Objectif d'apporter un appui au redressement pour la moitié des copropriétés visées, soit environ **17** copropriétés.

3.4.3. Une aide renforcée pour les copropriétaires occupants modestes et très modestes

Afin de rendre possible le vote des travaux en parties communes en assemblée générale (AG) par tous les copropriétaires, y compris les plus modestes, un financement complémentaire et cumulable avec le financement au SDC pour des travaux de même nature en parties communes est mis en place. Il visera les copropriétaires occupants modestes et très modestes, dans la limite de 4 000€ de reste à charge pour le ménage. Le versement de cette aide se fera sur le compte travaux du syndicat de copropriété.

Objectifs :

L'opération vise le versement d'aide auprès de **37 copropriétaires** occupants modestes ou très modestes.

3.5. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Avec l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, la Métropole AMP et la Ville de Marseille s'engagent à poursuivre une politique active et volontariste fondée sur la lutte contre l'habitat non décent, très dégradé et insalubre.

Les enjeux de traitement des immeubles et des logements sous arrêté

La recherche de solutions pour la mise en œuvre des travaux de sortie de mise en sécurité/péril/ insalubrité

et plus largement de remise en état de l'immeuble¹³ constitue l'un des axes importants de travail de l'animation de la présente OPAH-RU à volet CD.

L'objectif sera naturellement de privilégier la recherche de solutions avec les syndicats de copropriétaire et les propriétaires à travers le travail d'animation de la SPLA-IN AMP.

Pour les cas les plus complexes, des actions curatives pourront être envisagées à travers l'acquisition d'immeuble par la SPLA-IN AMP à travers les opérations de recyclage des immeubles anciens dégradés (cf. volet foncier).

Les enjeux de traitement d'immeubles et logements très dégradés

Au-delà des immeubles sous arrêtés à traiter, le secteur concentre un parc privé composé d'environ 50% d'immeubles repérés comme dégradés ou très dégradés¹⁴. Une partie de ce parc pourrait faire l'objet à terme d'une obligation de travaux au titre de l'habitat indigne ou des procédures de mise en sécurité et d'insalubrité.

Dans ce cadre, il est nécessaire d'assurer une bonne coordination entre les services compétents de la Ville de Marseille (DLLHI), de l'Etat, de la Métropole et de la SPLA-IN AMP pour mieux repérer, dénoncer (à travers les prises d'arrêtés) et traiter les situations des logements et immeubles dégradés et très dégradés.

Afin d'assurer la bonne coordination entre la conduite des dispositifs coercitifs (arrêtés issus des polices de sécurité et d'insalubrité) et l'accompagnement des (co)propriétaires dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, le processus de travail suivant est mis en place :

- Accès de la SPLA-IN AMP aux bases de données Openpéril et Histologe pour consultation des procédures en cours.
- Transmission par la ville de Marseille (DLLHI) en flux à la SPLA-IN AMP des nouveaux arrêtés de mise en sécurité ou d'insalubrité.
- Transmission mensuelle par la ville de Marseille (DLLHI) à la SPLA-IN AMP d'une extraction (listes d'adresses par date) des nouvelles procédures en cours à l'échelle du périmètre d'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.
- Au cas par cas, transmission d'informations, et échanges réguliers par téléphone/mail entre les chargés de secteur de la Ville de Marseille (DLLHI) et de la SPLA-IN AMP.
- Organisation de réunions techniques de coordination trimestrielle « Lutte contre l'habitat indigne » associant la ville de Marseille (DLLHI), la Métropole, l'Etat à travers la DDTM 13 et la SPLA-IN AMP.

Ces différents échanges de données et l'organisation de séances de travail devraient permettre d'assurer l'articulation des actions de repérage des immeubles et/ou logements et de leur traitement avec l'accompagnement via l'OPAH-RU à volet CD des (co)propriétaires par la SPLA-IN AMP à la réalisation des travaux, notamment dans une logique de priorisation des immeubles à accompagner. Ces réunions techniques constitueront l'instance de suivi des différentes situations rencontrées) et permettront une priorisation dans le traitement des dossiers, une mise à jour de l'avancement des dossiers avec s'il y a lieu, l'établissement d'une stratégie la plus adaptée au dossier.

¹³ Logement répondant aux normes d'habitabilité.

¹⁴ Source : Etude habitat réalisée en 2021-2023 par ETH pour le compte de la Métropole Aix Marseille Provence.

3.5.1. Le repérage des situations

Le traitement des immeubles très dégradés implique la mise en place d'une coordination locale visant au repérage des situations difficiles pouvant relever des polices de sécurité ou d'insalubrité.

Pour le repérage des immeubles dégradés, en complément de la tenue de permanences et des actions de communication ciblée, plusieurs leviers seront mobilisés :

- Les cartographies issues des diagnostics bâtementaires de l'étude Habitat, et des contre-visites de terrain (déjà engagées dans le cadre de l'OPAH-RU transitoire par la SPLA-IN AMP) qui se poursuivront afin de confirmer l'état de ces situations bâtementaires.
- Une articulation avec le tissu d'acteurs locaux en contact avec les habitants et usagers du quartier (associations et travailleurs sociaux, CCAS, etc.).
- Accès de la SPLA-IN AMP aux bases de données Openpéril et Histologe pour consultation des procédures en cours.
- Information régulière par l'Espace accompagnement habitat (EAH) des situations des logements faisant l'objet d'une demande de Permis de louer.

3.5.2. Situations des immeubles ou logements dégradées ou insalubres

La prise d'arrêté de mise en sécurité et d'insalubrité

La Ville de Marseille, *via* son service mise en sécurité des immeubles (SDI) et son service communal d'hygiène et de santé (SCHS), est en charge de la préparation (visites, rapports de visites) et de la prise des arrêtés de mise en sécurité (police de sécurité) et des arrêtés d'insalubrité (police d'insalubrité).

L'accompagnement des propriétaires à réaliser les travaux prescrits dans l'arrêté

L'objectif recherché est de permettre la réalisation de travaux complets permettant la mainlevée de l'acte et s'il y a eu évacuation, la réintégration des occupants dans des logements répondant aux normes d'habitabilité :

- Volet incitatif visant à favoriser le traitement global du logement et/ou de l'immeuble : rôle dévolu à la SPLA-IN AMP en charge de l'animation de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, afin que les copropriétaires conduisent les travaux prescrits dans l'arrêté et les travaux supplémentaires nécessaires en mobilisant les aides publiques du présent dispositif. Les travaux prescrits dans l'arrêté seront financés selon la réglementation en vigueur.
- Volet coercitif avec la perspective, en cas de carence des propriétaires de l'immeuble, de la conduite des travaux d'office par la Ville de Marseille, avec le recouvrement des frais engagés.

Intervention de la Ville de Marseille et la réalisation des travaux d'office

La Ville s'engage à accompagner la Métropole dans sa stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé, notamment via les pouvoirs de police spéciale en matière d'habitat et plus globalement grâce à l'appui de la Direction du Logement et Lutte contre l'Habitat Indigne.

Elle s'engage également à travailler étroitement avec l'équipe opérationnelle mise en place dans le cadre de la présente convention afin d'aboutir à l'engagement de travaux permettant la levée d'arrêts de mise en sécurité ou d'insalubrité et la réintégration des ménages dans leur logement le cas échéant, y compris par l'intervention en travaux d'office en cas de défaillance des propriétaires.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

Descriptif du dispositif :

Compte tenu des caractéristiques propres au petit patrimoine ancien marseillais, parfois altéré par des rénovations passées non respectueuses, et des enjeux climatiques d'une ville méditerranéenne, mais aussi au regard des caractéristiques de quelques copropriétés plus récentes (structure béton souvent peu ou mal isolées) de taille moyenne, le volet énergie et précarité énergétique de la présente OPAH-RU à volet copropriétés dégradées nécessite d'avoir une approche « sur-mesure » pour le traitement des immeubles et logements :

- Privilégiant par exemple les logements traversants permettant la circulation d'air (ventilation naturelle), l'occultation des fenêtres avec les maintiens et la pose de persiennes afin de mieux répondre au confort d'été.
- Privilégiant l'utilisation des éco matériaux, matériaux biosourcés.
- La question spécifique des impacts des pollutions atmosphériques, qui se pose avec beaucoup d'acuité dans certaines rues proches du tablier de l'autoroute A7, pourrait nécessiter la mise en œuvre de travaux plus adaptés permettant de traiter les entrées et les sorties d'air.

L'autre enjeu est naturellement d'articuler au mieux le présent dispositif avec la politique nationale de massification de la rénovation énergétique conduite par l'Anah (*Mon Accompagnateur Rénov'* et *Ma Prime Rénov'*). Les travaux de rénovation énergétique seront pris en charge dans le cadre de la présente OPAH-RU à volets copropriétés dégradées pour les dossiers cibles de ce dispositif (travaux en parties communes des copropriétés faisant l'objet des travaux socle de base, mono-propriétaires bailleurs, propriétaires occupants). Au cas par cas, les situations ne demandant pas une intervention lourde (portant notamment sur la remise en état structurel des immeubles) seront orientées vers le droit commun (*Ma Prime Rénov' Copro*). Le repérage et « triage » de ces situations et orientations des propriétaires vers le bon dispositif sera fait en articulation avec l'Espace Conseil France Rénov' (*Cf article 7.2.3*).

Objectifs :

L'objectif est d'accompagner à la rénovation énergétique :

- 5 immeubles.
- 22 propriétaires occupants modestes et très modestes.
- 21 propriétaires bailleurs.

3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

Descriptif du dispositif :

L'allongement de l'espérance de vie entraîne une augmentation de la population âgée qui aspire naturellement à rester le plus longtemps possible dans son logement. L'adaptation à la vieillesse et l'amélioration thermique des logements s'imposent ainsi comme des champs d'intervention majeurs pour lesquels l'Anah a conçu un dispositif d'aides particulier. Afin d'offrir un parc de logements rénovés le mieux adapté aux personnes handicapées, l'accessibilité aux logements ainsi que l'aménagement intérieur doivent également être pris en considération dans les projets. Le public ciblé est autant les propriétaires occupants que les locataires.

Le Programme local de l'habitat (PLH) souligne l'enjeu de diversifier l'offre en logements afin de répondre aux besoins, insuffisamment satisfaits, de publics spécifiques telles que les personnes âgées ou handicapées. Il s'agit d'inciter à la conduite de travaux d'adaptation et d'accessibilité du logement (à l'exemple de la création d'un monte-escalier électrique, d'un ascenseur, aménagement/transformation de la salle de bain en salle d'eau, création de systèmes d'appels lumineux pour les sourds et malentendants, etc...).

La SPLA-IN AMP aura pour mission d'assister les propriétaires occupants et les locataires au montage de projet d'adaptation permettant leur autonomie et maintien à domicile. Elle effectuera pour cela un travail de repérage, avec notamment les travailleurs sociaux, la CAF, les services du département, etc. Elle apportera les conseils et appuis techniques, administratifs et financiers, dont le montage des dossiers de financements de tous les partenaires publics, nécessaires à la réalisation de travaux.

Objectifs :

L'opération vise l'adaptation de :

- 20 logements PO
- 2 logements PB/locataire

3.8 Volet social

3.8.1. Accompagner socialement les occupants concernés par des opérations de réhabilitation du parc privé¹⁵

Descriptif du dispositif :

La requalification du quartier exige d'anticiper les effets induits sur les occupants des logements dégradés concernés par les travaux de réhabilitation. Le volet social se doit d'être envisagé comme une dimension transversale du projet de requalification du centre-ville de Marseille. Il s'agit de travailler notamment à leur maintien sur le secteur et dans de bonnes conditions, au travers des volets de l'accompagnement social et de l'organisation des relogements (temporaires et s'il y a lieu définitifs).

En fonction des situations sociales rencontrées (suroccupation, problèmes de santé, psychologiques ou de handicap, difficulté intra-familiale, etc.), et du diagnostic initial faisant état des capacités et des limites des ménages concernés au regard du logement et des besoins en travaux, un accompagnement social pourra être

¹⁵ Il ne s'agit pas ici de traiter l'organisation des relogements temporaires et définitifs des occupants des immeubles devant faire l'objet d'un recyclage foncier par la SPLA-IN AMP.

proposé.

Il sera réalisé conjointement, en lien avec les équipes de la Métropole AMP :

- Dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées qui intègrera des missions d'accompagnement social.
- En coordination avec les acteurs sociaux compétents et les dispositifs du territoire.

Pour faciliter le relogement des occupants du parc privé, plusieurs leviers pourront être mobilisés selon les situations rencontrées :

- Dans le cas **d'une procédures d'insalubrité nécessitant un relogement temporaire** du ménage
 - o Rappeler aux propriétaires bailleurs de leurs obligations dès lors qu'une procédure prévoit qu'ils procèdent au relogement ou à l'hébergement de leurs locataires ;
 - o Mobiliser en tant que de besoin et payer – sur bons de commandes portés par la Métropole AMP - des nuitées d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier pour un nombre maximum de 10 ménages, ou tout autre moyen tels des lots acquis par la SPLA-IN AMP ;
 - o Cette mission inclut l'accompagnement du ménage de la proposition d'hébergement jusqu'au retour ou au relogement.
- Dans le cas où **les travaux nécessiteraient un relogement temporaire du ménage** pendant la durée du chantier :
 - o Rappel aux propriétaires bailleurs de leurs obligations de procéder au relogement ou à l'hébergement de leurs locataires.
 - o En cas de difficulté ou de besoin des propriétaires bailleurs, la SPLA-IN AMP pourrait proposer des solutions de logements tiroirs, avec en contrepartie le paiement d'une participation journalière par le propriétaire. Par ailleurs, la SPLA-IN AMP pourra émarger au marché métropolitain d'assistance au relogement.
- Dans le cas de **relogements définitifs et dans le cas d'acquisition publique du logement** (cas minoritaires où les ORI aboutiraient à une acquisition par la puissance publique notamment) :
 - o La SPLA-IN AMP mobilisera notamment le parc privé conventionné dans le cadre de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.
 - o Mobilisation de l'offre locative sociale gérée dans le cadre de la plateforme métropolitaine de relogement.

3.8.2. La solvabilisation des propriétaires

Descriptif du dispositif :

La solvabilisation et les réponses idoines aux besoins en trésorerie des (co)propriétaires pour financer leurs travaux de réhabilitation constitue sans surprise un enjeu majeur à la réussite de la présente OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, avec pour cela deux aspects :

- La constitution d'un tour de table financier (au-delà des aides de l'Anah, de la Métropole AMP et de la ville de Marseille) adapté, impliquant des restes à charge soutenable pour les (co)propriétaires ; au premier rang desquels les propriétaires occupants modestes et très modestes.
- Le versement des subventions et autres aides dans des délais connus et raisonnables.

Pour permettre la solvabilisation des (co)propriétaires, notamment les plus modestes, en sus des aides aux travaux mobilisables, la SPLA-IN AMP pourra les orienter vers des dispositifs de droit commun proposant des solutions complémentaires, avec notamment :

- La demande d'avance de subvention pour le commencement des travaux auprès de l'Anah – jusqu'à 70% de la subvention accordée pour l'ensemble des dossiers, et plafonnée à 900 000 euros pour les SDC.
- La mobilisation d'aides publiques ou privées complémentaires à destination de propriétaires privés (SOS Taudis de la Fondation Abbé Pierre, etc.).
- La mobilisation des SACICAP au titre des préfinancements de subventions pour les propriétaires occupants.
- La demande de prêts travaux à taux zéro ou réduits en parties privatives (Banques, Action Logement Service, etc.) ou en parties communes (Action Logement Service notamment).

A ce titre, la SPLA-IN AMP est habilitée, en tant qu'animateur de l'OPAH-RU à volet CD, après avoir reçu le mandat formel de chaque propriétaire bénéficiaire des subventions, à faire la demande pour leur compte, signer les conventions afférentes avec les organismes financeurs concernés (publics et privés), percevoir et gérer ces subventions pour leur compte.

3.8.3. L'accompagnement des occupants modestes à l'auto-réhabilitation

Afin de compléter le dispositif mis à disposition des propriétaires, une mission « d'auto réhabilitation accompagnée » (ARA) sera intégrée à l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées. Cette mission¹⁶ consistera à accompagner, à travers le recrutement d'un prestataire agréé, un ménage pour qu'il participe activement au chantier de réhabilitation de son logement. Cet accompagnement est à la fois technique, administratif et financier.

La spécificité des missions d'ARA, et sa complémentarité avec les missions classiques d'animation auprès des propriétaires, est de prendre en compte la situation des ménages les plus fragiles, « les invisibles », dans sa globalité tant de la personne que du bâti avec un accompagnement individualisé en partenariat avec le travailleur social si besoin. En cela, il s'agira de construire l'accompagnement en prenant en compte le projet du propriétaire occupant (PO) au regard de son vécu dans le logement et non uniquement de la liste de travaux subventionnables par l'Anah et de sa situation financière, mais aussi d'utiliser le chantier ARA comme outil mobilisateur au service de cette approche globale.

Descriptif du dispositif :

¹⁶ La mission est définie par la délibération n°2014-24 de l'Anah du 7 octobre 2014.

Selon les difficultés du ménage à financer des travaux, une orientation vers un accompagnement à l'Auto réhabilitation accompagnée, pourra également être proposée. Le dispositif vise l'accompagnement de POM et POTM, tel que financé par l'Anah aujourd'hui, avec cumul :

- D'une mission d'accompagnement à la réalisation de chantiers en ARA.
- D'une mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage pour la réalisation d'un projet de travaux complet (notamment de rénovation énergétique), avec la mobilisation d'artisans.

Objectifs :

Il est visé l'accompagnement de **25** ménages en ARA sur la durée des 3 conventions d'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées (Hoche-Versailles-Pelletan, Noailles, Belle de Mai). La SPLA-IN AMP recrutera à cet effet une structure, ayant des références en la matière.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

« ... La matière physique de la ville a de l'importance, une importance même décisive. Ce n'est pas uniquement pour des raisons fonctionnelles, mais parce que cette matière physique prend aisément valeur symbolique. En dehors de quelques bâtiments et emplacements exceptionnels, le véritable monument de Marseille, c'est la ville elle-même avec ses itinéraires, son habitat vernaculaire, son tissu et la mémoire des pratiques. Mettre en valeur Marseille, c'est d'abord tirer la ville, en particulier celle de la fin du XVIIIe et du XIXe siècles, du vieillissement et de la dégradation matérielle.... »¹⁷

L'un des enjeux du présent dispositif est de conduire une politique ambitieuse et exigeante en matière de réhabilitation afin de proposer des immeubles et logements de qualité et sûr, avec la conduite de travaux respectueux des spécificités du patrimoine vernaculaire, le petit patrimoine marseillais, tout en répondant aux enjeux de réchauffement climatique d'une ville méditerranéenne dense et peu végétalisée.

L'enjeu des réhabilitations est tout à la fois de conserver et pérenniser l'état des immeubles tout en suggérant les adaptations possibles et nécessaires au projet complet des propriétaires d'immeubles (mono-propriétaires bailleurs) afin d'offrir des logements à la bonne habitabilité.

Les travaux pourront ainsi porter sur la réorganisation des logements au sein des immeubles des mono-propriétaires, si la configuration physique de l'immeuble s'y prête, le traitement des fonds de parcelles avec la démolition possible d'appentis et constructions adventices, la désimperméabilisation et végétalisation des cours privatives. L'objectif étant de retrouver les propriétés du « 3 fenêtres marseillais ¹⁸ », qui constitue l'identité, l'image du centre-ville marseillais.

La réalisation de travaux d'intérêt architecturaux portant sur ce patrimoine (reprise et réparation des ferronneries, reprise des portes d'entrée d'immeubles, de balcons, etc.) pourra être intégrée dans les plans de financement et subventionnable au même régime que le projet de travaux. Des micro secteurs à fort enjeux patrimoniaux et urbains pourraient faire l'objet de campagne de ravalement obligatoire avec la

¹⁷ Extrait de « l'imaginaire de Marseille », Marcel RONCAYOLO.

¹⁸ Le 3 fenêtres constituant l'appellation générique, des 2 ou 4 fenêtres pouvant être concernés par ces aides.

mobilisation d'aides ciblées de collectivités.

Le couplage des mesures incitatives d'aides aux travaux avec la mise en place d'opérations de restauration immobilière (ORI) sur certains immeubles à enjeux permettra d'engager des travaux de qualité (cf. 3.2.1).

Enfin, dans le cadre de la valorisation de l'expérience acquise lors de la mise en œuvre concrète de ses projets de recyclage foncier, la SPLA-IN AMP travaillera au partage et au développement des savoir-faire méthodologiques et opérationnels auprès notamment du tissu local d'entreprises (artisans, réseaux professionnels, etc.). L'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées pourra être un point d'appui et de retour d'expériences pertinent pour la mise en place de cette capitalisation (i.e réalisation de documents support des réhabilitations engagées sur des immeubles recyclés) et l'animation du réseau professionnel.

3.10. Volet économique et développement territorial

Le constat est partagé qu'une revalorisation de l'image et de l'attractivité du quartier est nécessaire. L'attractivité s'envisage naturellement au travers du prisme du projet de requalification urbaine global prévu sur le secteur (création et amélioration des équipements, réaménagement des espaces publics de proximité, remise en état des rez-de-chaussée des immeubles recyclés par la SPLA-IN AMP, etc.).

Sur le périmètre de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, la rue Camille Pelletan est la rue la plus commerciale. Il conviendra de surveiller notamment de manière globale les éventuelles transformations de locaux commerciaux de RDC en logement (habitabilité). Sur les secteurs commerciaux, et en lien avec les services compétents des collectivités, une réflexion pourra être portée sur l'articulation du dispositif d'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées avec les éventuelles aides et soutien pour la réhabilitation des devantures commerciales, et des façades.

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 181 logements, répartis comme suit :

- 68 logements occupés par leur propriétaire (dossiers classiques et dossiers ARA).
- 113 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés (en copropriété et mono-propriété).

Les objectifs globaux sont évalués à 47 immeubles, répartis comme suit :

- 34 copropriétés dégradées.
- 13 mono-propriétés.

Voir le détail ci-après.

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
68 logements PO* Dont 18 LHI et TD* Dont 22 MaPrimeRénov' Sérénité* Dont 20 autonomie* Dont 8 ARA	3	8	14	19	24	68
113 logements PB* (en mono-propriété et en copropriété) Dont 44 TD Dont 40 MD Dont 27 RE Dont 2 Autonomie	10	18	25	27	33	113
34 copropriétés (parties communes) , qui représentent environ 375 logements Dont 24 « Pérennité immeuble » ou amélioration Dont 10 sorties d'arrêtés	2	5	7	9	11	34
13 mono-propriétés Dont 42 logements TD Dont 30 logements MD Dont 6 logements RE	1	2	3	3	4	13
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages Dont 10 logements loyer intermédiaire Loc'1 Dont 75 logements loyer conventionné social Loc'2 – dont 11 IML Dont 28 logements loyer conventionné très social Loc'3 – dont 28 IML	10	18	25	27	33	113

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Le coût prévisionnel HT de travaux générés par l'opération est estimé à environ **22 millions €**, dont plus des ¼ subventionnés ; les propriétaires privés participant au financement d'environ ¼ des projets de réhabilitation.

Cibles	TOTAL OPAH-RU						Total
	SDC dont redressement	PB Mono	PO (PP et PC)	PB (PP)	Diag	ARA	
Enveloppe prévisionnelle Anah	7 842 500 €	2 881 863 €	1 405 700 €	543 837 €	153 775 €	352 300 €	13 179 975 €
Enveloppe prévisionnelle MAMP	1 045 000 €	1 586 500 €	885 400 €	274 423 €	140 400 €	77 000 €	4 008 723 €
Enveloppe prévisionnelle totale	8 887 500 €	4 468 363 €	2 291 100 €	818 260 €	294 175 €	429 300 €	17 188 698 €
Estimation coûts travaux total HT	10 450 000 €	8 050 000 €	1 790 000 €	1 174 000 €	322 500 €	410 000 €	22 196 500 €

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration de l'Anah, des instructions de la directrice générale, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Plus spécifiquement, une dérogation à la réglementation a été accordée par le conseil d'administration de l'Anah du 12/06/2024 et porte sur :

- La majoration exceptionnelle des aides aux travaux des propriétaires bailleurs en mono-propriété permettant d'amplifier le traitement de l'habitat indigne dans le centre ancien de Marseille.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **15 421 847 €**, selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
AE prévisionnels	1 281 978 €	2 366 872 €	3 230 059 €	3 861 250 €	4 681 685 €	15 421 847 €
dont aides aux travaux, et à la gestion	833 604 € + 200 000 € TO	1 918 498 € + 200 000 € TO	2 781 685 € + 200 000 € TO	3 412 876 € + 200 000 € TO	4 233 311 € + 200 000 € TO	13 179 975 € + 1 000 000 € TO
dont aides à l'ingénierie	248 374 €	248 374 €	248 374 €	248 374 €	248 374 €	1 241 872 €

5.2. Financements de la Métropole AMP

5.2.1. Règles d'application

La métropole s'engage, dans le cadre de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées située au sein du PPA :

- A mettre en place un dispositif d'animation de l'OPAH-RU à volet CD à travers un mandat passé avec la SPLA-IN AMP : le coût global de cette ingénierie d'animation (équipe de la SPLA-IN AMP et recrutement de prestataires *ad hoc*) pour la période 2024 à 2029 est évalué à 1,55 M€ HT
- A recruter un chef de projet dédié au pilotage et à la coordination.
- A compléter le dispositif des aides aux travaux de l'Anah par des subventions sur fonds propres :
 - o Une subvention de 10% du montant TTC des travaux pérennes sur des copropriétés en sortie de péril, d'insalubrité ou de dégradation, en application du régime PIC ou du régime de droit commun ;
 - o Une subvention de 15% des travaux de grande et moyenne dégradations réalisés par les PB en complément des subventions de l'Anah ;
 - o Une prime de réduction de loyer (100 €/m² en Loc 2, ou 150€/m² en Loc 3) en logement locatif conventionné à loyer social ou très social ;
 - o Une prime IML de 2 000€/logement ;
 - o Une subvention des travaux (10% ou 25% HT selon la nature du dossier) en parties privatives des PO modestes et très modestes en complément des subventions de l'Anah ;
 - o Pour les copropriétaires occupants modestes et très modestes création d'un financement complémentaire et cumulable avec le financement au SDC pour des travaux de même nature portant sur les parties communes en copropriété, et versé au syndic, dans la limite d'un RAC de 4 000€ ;
 - o Une aide aux diagnostics techniques pour les SDC et mono-propriétaires à hauteur de 50% dans la limite de 6000€TTC par immeuble concerné sans obligation de réaliser des travaux. Il s'agit d'immeubles, en copropriété et en pleine propriété, ne faisant pas l'objet d'un arrêté de police de l'habitat devant déboucher sur un programme de travaux, et présentant un faisceau d'indices de dégradation, repérés à travers les études pré-opérationnelles ou le travail de terrain de la SPLA-IN AMP, suffisant pour rendre la réalisation de diagnostics nécessaire à la prise de décision concernant le programme de travaux essentiels à la pérennité des immeubles. L'éligibilité au financement du diagnostic technique sera également appréciée au regard de l'intérêt technique, social et économique de la situation.

Les autres primes du dispositif des aides métropolitaines restent applicables, notamment en faveur de la production de logements locatifs privés à loyer social et très social.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Métropole AMP pour l'opération sont de **4 629 059 €**, selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
AE prévisionnels	402 318 €	720 808 €	988 475 €	1 133 592 €	1 383 866 €	4 629 059 €
Dont aides aux travaux	278 231 €	596 721 €	864 487 €	1 009 505 €	1 259 779 €	4 008 123 €
Dont aides à l'ingénierie	124 187 €	124 187 €	124 187 €	124 187 €	124 187 €	620 936 €

5.3. Financements de la Ville de Marseille

La Ville de Marseille s'engage à accompagner le dispositif opérationnel notamment à travers les thématiques suivantes :

- à prendre en charge hors maîtrise publique, dans le cadre de la convention d'exécution liant à l'Etat en matière de traitement de l'insalubrité, l'hébergement ou le relogement des occupants aux conditions prévues dans la Charte des personnes évacuées, y compris dans les secteurs couverts par une OPAH-RU, sous réserve d'une prise en compte par la Métropole des coûts induits, selon des modalités qui feront l'objet d'une convention spécifique
- à solliciter tout financement permettant d'optimiser les solutions d'hébergement et de relogement des ménages, et à favoriser toute solution innovante,
- à délibérer un règlement d'intervention permettant l'octroi d'une prime à l'intermédiation locative à l'échelle de la Ville de Marseille et pouvant concerner l'OPAH-RU à volet CD objet de cette convention, la Ville de Marseille ayant déjà approuvé lors du Conseil Municipal du 20 octobre 2023 une enveloppe de 1,15 millions d'Euros pour la période 2024-2029 en faveur de l'intermédiation locative.

Objectif IML :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Prévision AE IML	0	4	5	6	6	21

Les modalités d'instruction et de financements de ce dispositif seront précisées ultérieurement.

La Ville s'engage également à étudier des thématiques complémentaires pouvant faire l'objet de cofinancements supplémentaires ainsi que leurs conditions d'octroi venant renforcer l'action de l'OPAH-RU (par exemple atténuer le reste à charge des propriétaires occupants modestes ou très modestes ou encore inciter la réalisation de diagnostics techniques qui aideront à la prise de décision des copropriétés et/ou mono-propiétés accompagnées par la SPLA IN).

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation de l’OPAH-RU à volet copropriétés dégradées

Article 7 – Conduite de l’opération

7.1.1. Mission du maître d’ouvrage

La maîtrise d’ouvrage de l’opération est assurée par la Métropole Aix-Marseille-Provence (Métropole AMP). Elle sera chargée de piloter l’opération, de veiller au respect de la convention de programme (OPAH-RU à volet copropriétés dégradées) et à la bonne coordination des différents dispositifs opérationnels (concession d’aménagement) et partenaires. Elle confie à la SPLA-IN AMP le suivi animation. Cette dernière pourra s’adjoindre les services de prestataires ad hoc qu’elle recrutera. Elle mettra en place un dispositif partenarial organisé comme suit.

7.1.2. Les instances de pilotage

La mise en œuvre du présent dispositif s’appuie sur l’articulation des différentes interventions participant au projet de requalification du secteur Hoche-Versailles-Pelletan. Elle requiert une organisation opérationnelle des plus efficiente possible, via notamment la mise en place d’instances de pilotage et de travail.

Le Comité de pilotage

Un comité de pilotage (COFIL) sera mis en place. Il est l’instance de définition des orientations politiques, de validation du Plan d’actions (actions incitatives et coercitives auprès des propriétaires privés de l’OPAH-RU à volets copropriétés dégradées) et de participation financières des partenaires, afin de suivre et d’évaluer les interventions visant à la requalification du secteur.

Le COFIL exercera sa compétence sur le dispositif de l’OPAH-RU à volet copropriétés dégradées. Il lui appartiendra notamment de mesurer le respect des programmes physiques, financiers, sociaux, de s’assurer de la qualité urbaine des réalisations ainsi que de la pertinence des actions d’accompagnement social et urbain. Il devra en outre s’assurer que l’information et la communication sont cohérentes et suffisantes.

Il se réunira une fois par an.

L’opérateur en charge de l’OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, la SPLA-IN AMP, en assurera le secrétariat (organisation, convocation, diffusion des comptes-rendus). Elle sera chargée de rédiger les comptes-rendus.

Le COFIL réunit les représentants de la Métropole AMP, de la ville de Marseille, de l’Anah, de la DDTM des Bouches du Rhône, de l’EPAEM, et les collectivités territoriales et partenaires de l’opération. Le groupe pourra être élargi, si besoin, à d’autres acteurs après repérage de ces derniers par la Métropole AMP ou par la SPLA-IN AMP.

Le Comité technique

Un comité technique (COTEC) sera mis en place afin d’assister le COFIL. Il sera chargé de la conduite opérationnelle de l’OPAH-RU à volets copropriétés dégradées. Il devra également réunir les éléments devant être validés par le COFIL afin d’en déterminer le programme et permettre sa mise en place opérationnelle.

Il sera chargé, au vu des informations fournies par la SPLA-IN AMP de :

Veiller à la réalisation des objectifs de l’OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.

Veiller à la réalisation des actions d’accompagnement (ORI, THIRORI...).

- Rechercher des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.
- Proposer, le cas échéant, les réorientations qu'il serait nécessaire d'apporter.
- Veiller à la bonne coordination entre l'OPAH-RU à volet CD et les autres dispositifs existants sur son périmètre

Le COTEC se réunira 2 fois par an pour analyser le déroulement de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, afin de proposer les décisions qui s'imposent. La SPLA-IN AMP en assurera le secrétariat (organisation, convocation, diffusion des comptes rendus). Elle sera chargée de rédiger les comptes rendus.

Il est composé de représentants techniques de la Métropole AMP, de la ville de Marseille, de l'Anah, de la DDTM des Bouches du Rhône, de l'UDAP, de l'EPAEM, et les collectivités territoriales. Le groupe pourra être élargi, si besoin, à d'autres acteurs après repérage de ces derniers par la Métropole AMP ou par la SPLA-IN AMP.

7.2. Suivi-animation de l'opération

Afin de répondre le plus finement et efficacement possible aux objectifs de la présente OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, souvent très complexes, un dispositif d'animation gradué selon l'acuité des difficultés :

La Métropole AMP, maître d'ouvrage de la présente opération, souhaite la mise en place d'une équipe pluridisciplinaire.

Cette équipe accompagnera des syndicats de copropriétaires dans la réalisation des travaux visant à la pérennité des immeubles, des propriétaires occupants, modestes et très modestes dans la réalisation de leurs projets de réhabilitation, des mono-propriétaires bailleurs dans la réalisation de projet de qualité avec une offre de logement à loyer abordable mais aussi, elle conduira des actions ciblées visant la conduite du volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, à lutter contre la précarité énergétique, les actions sociales.

Cette mission d'animation sera confiée à la SPLA-IN AMP, dans le cadre d'un mandat confié par la métropole AMP, durant les 5 ans de l'animation du présent dispositif. Celle-ci, avec l'accord de la Métropole AMP, pourra mobiliser les compétences de prestataires dans le cadre d'appels d'offre.

Conformément aux compétences requises et décrites dans l'annexe A de l'instruction du 07/11/2011 relative à l'habilitation d'opérateurs pour la réalisation de prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage subventionnables par l'Anah, l'équipe présentera les compétences suivantes :

- Techniques (assimilables à celles d'un BET Structure) et architecturales. Plus spécifiquement, le recours à un(e) référent(e) structure confirmé(e) (bureau d'étude structure ou ingénieur structure compétents en réhabilitation} va être requis à différentes étapes de l'instruction des demandes d'aides à la réhabilitation des immeubles. Il(elle) sera soit intégré(e) à l'équipe de la SPLA-IN AMP, soit recruté dans le cadre d'une consultation.
- Recrutement d'un prestataire technique afin de réaliser les audits énergétiques obligatoires pour la rénovation énergétique des logements ; La SPLA-IN AMP étant déjà agréée « Mon accompagnateur Rénov » afin d'assurer l'accompagnement technique et financier des propriétaires sur le champ de la rénovation énergétique.

- Montages opérationnels et financiers des dossiers (ORI, THIRORI, s'il y a lieu RHI).
- Juridique (notamment domaine de l'habitat dont les dispositifs relatifs aux copropriétés, LHI et droit des locataires).
- Sociales (personnes ayant de solides références en matière d'accompagnement social lié au logement) : pour assurer la coordination avec les services sociaux liés au logements, accompagnement des locataires, personnes âgées, handicapées...
- Fiscales et financières (notamment montage des dossiers de subventions des financeurs publics).

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi animation seront réalisées sur l'ensemble du secteur de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées avec l'ambition d'atteindre des résultats sur les objectifs et publics cibles par une animation proactive et graduée vis-à-vis de certains syndicats de copropriétaires et (co)propriétaires :

- Un suivi animation adapté à l'acuité et complexité des situations et dossiers avec un suivi- animation classique ou « socle de base » et un suivi renforcé mobilisable pour des opérations plus complexes (aides à des syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux en parties communes, projets complets avec bouquet de travaux pour certains propriétaires occupants (PO) modestes et très modestes, projet complet de réhabilitation de mono-propriétaires bailleurs).
- Des missions d'accompagnement au redressement ou à la gestion de copropriétés ciblées.
- Des missions supplémentaires contribuant à la conduite de l'OPAH RU à volet CD (ORI, accompagnement social des ménages, audits énergétiques, ARA).

Ces missions d'animation comprendront plusieurs volets :

- Accueil, prospection, communication et information.
- Les missions d'animation de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.
- L'aide à l'auto réhabilitation accompagnée (ARA).
- La préparation et le montage des ORI.
- L'accompagnement social des ménages.
- L'hébergement d'office et temporaire des ménages en cas de défaillance d'un propriétaire dont le logement est frappé d'une interdiction d'habiter au titre de l'insalubrité.
- Le recours à un prestataire technique afin de réaliser des audits énergétiques.
- Le recours à un référent structure, au sein de l'équipe de la SPLA-IN AMP ou à recruter selon les modalités indiquées précédemment.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées fera l'objet d'une articulation avec les dispositifs existants :

- Situations des logements non décents, ou non conformes au RSD.
- Reprise de dossiers issus de l'OPAH « Lutte contre l'habitat Indigne Marseille centre ».
- Mon Accompagnateur Rénov'.
- Permis de louer.

Un(e) chef(fe) de projet métropolitain devrait être positionné(e) pour coordonner les dispositifs sur l'habitat privé et les OPAH-RU inscrites dans le périmètre du centre-ville de Marseille, dans la dynamique du projet partenarial d'aménagement (PPA) et les objectifs du NPNRU. Il(Elle) sera un interlocuteur privilégié des services de l'Etat et acteurs institutionnels et travaillera en collaboration avec l'Espace Accompagnement Habitat afin de faciliter, fluidifier les coordinations indispensables à la réussite des OPAH-RU. Il(Elle) sera l'interlocuteur technique privilégié de la SPLA-IN AMP à qui incombe la conduite des actions de suivi-animation de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.

7.3. Évaluation et suivi de l'opération engagée

Pour assurer le pilotage de l'opération par la Métropole AMP sont mis en place dans le cadre de la convention partenariale un comité technique (COTEC) et un comité de pilotage (COFIL) qui réunit régulièrement les signataires et partenaires pour les informer du déroulement de l'opération.

A cet effet, la SPLA-IN AMP mettra à disposition de la Métropole AMP et des partenaires des outils d'information et d'évaluation selon des interfaces techniques agréés par la Métropole AMP. La SPLA-IN AMP pourra notamment proposer un suivi/reporting informatisé via son logiciel métier. Elle préparera des documents de présentation préalablement à chaque réunion du comité de pilotage, du comité technique, et des différentes réunions en fonction des besoins.

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

La SPLA-IN AMP mettra à disposition des partenaires des outils d'information et d'évaluation selon des interfaces techniques encore à vérifier. Elle pourra notamment proposer un suivi/reporting informatisé via son logiciel métier. Elle préparera des documents de présentation préalablement à chaque réunion du comité de pilotage (COFIL), du comité technique (COTEC), et des différentes réunions en fonction des besoins.

Elle établira :

- Un rapport semestriel d'étape, qui fera l'objet d'une présentation en COTEC.
- Un bilan annuel de sa mission d'animation, qui fera l'objet d'une présentation en COFIL.
- Un point d'étape à 3 ans.
- Un bilan final de l'opération qui rendra compte des résultats en termes quantitatifs et qualitatifs présentés sous la responsabilité de la Métropole AMP en COFIL.

Elle diffusera les documents « supports » arrêtés avec la Métropole AMP préalablement à chaque COFIL.

La réalisation sera suivie, a minima¹⁹, grâce aux indicateurs suivants :

- Nombre de contacts

¹⁹ Sur la base des indicateurs ici présentés, la SPLA-IN AMP proposera et affinera les indicateurs de suivi qui seront ensuite arrêtés définitivement en lien avec la Métropole AMP.

- Nombre de logements / immeubles visités
- Nombre de signalements réalisés
- Nombre et état d'avancement des opérations accompagnées : engagée (en cours d'accompagnement), réalisée, restant à réaliser
- Types de dossiers accompagnés :
 - o Types de propriétaires (SDC / PO / PB / mono-propriétaire)
 - o Nature du dossier (parties communes / parties privatives ; sortie d'arrêté / dégradation / autonomie / rénovation énergétique ; conventionnement ; redressement de copropriété)
- Montant des travaux réalisés et des subventions demandées ou accordées
- Nombre de ménages ayant bénéficiés d'un accompagnement social
- Nombre de ménages relogés (temporaires et définitifs)

D'autres indicateurs d'ordre quantitatif ou qualitatif pourront être mobilisés par la SPLA-IN AMP ou les partenaires de l'OPAH-RU à volet CD pour le suivi de l'opération au cas par cas et en fonction des besoins, à titre d'exemples :

- Etat des actions de communication conduites auprès des particuliers, des partenaires et du milieu professionnel.
- Suivi du volet LHI : nombre et types d'arrêtés pris sur le secteur, nombre d'immeubles faisant l'objet de travaux d'office, etc.
- Suivi du volet Permis de louer : nombre de permis de louer octroyés, sous conditions ou refusés, nombre de dossiers pris en charge par la SPLA-IN AMP.
- Identification d'éventuels points de blocage : coordination des acteurs, délais, qualité des réhabilitations, recours aux professionnels (artisans, MOE, etc.), etc.

La SPLA-IN AMP pourra générer une base de données de suivi opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de ces indicateurs. Elle établira des bilans statistiques préformatés pour les réunions de travail et les comités techniques.

L'ensemble des indicateurs mettront en exergue les points forts et les points faibles de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, les dysfonctionnements observés par rapport aux objectifs de la convention. Une analyse qualitative des ratios et des points de blocage pourra être présentée lors des bilans annuels. La SPLA-IN AMP émettra des propositions d'adaptation voire de réorientations en fonction des résultats.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité de la Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage de l'opération, en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération. Ils porteront notamment sur l'atteinte des objectifs « fondamentaux » du projet de requalification du secteur, sur le respect du programme physique et financier. Les principaux résultats et analyses issues de ces missions alimenteront les éléments relatifs au « Point d'étape ».

Un rapport d'avancement semestriel sera réalisé par la SPLA-IN AMP et présenté sous la responsabilité de la Métropole Aix-Marseille-Provence en comité technique et un bilan annuel sera présenté en COPIL. Les bilans annuels seront adressés aux partenaires de l'opération. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative

des résultats du dispositif financier et d'animation mis en place.

Un bilan final de l'opération sera réalisé par la SPLA-IN AMP.

L'ensemble des bilans seront réalisés par la SPLA-IN AMP en collaboration avec la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Bilans annuels :

Le bilan annuel devra ouvrir des perspectives pour la bonne continuité du programme et de sa bonne articulation avec les dispositifs fonciers et urbains complémentaires à l'OPAH-RU à volet CD. Il sera validé par le COPIL.

Le rapport devra notamment faire état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, etc.
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement du dossier, plan et financements prévisionnels, points de blocage, etc.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la présente convention.

Point d'étape (à 3 ans) :

Les signataires de la présente convention conviennent de faire un « Point d'étape », trois ans après la signature de la convention, sur :

- La dimension immobilière, urbaine et sociale du projet global de requalification du quartier.
- Les éléments de conduite de projet.
- L'effectivité et fonctionnement des partenariats.
- L'articulation des dispositifs opérationnels : OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, concession d'aménagement, volet urbain, dispositif national Ma Prime Rénov'.
- L'observation des effets des réalisations au regard des objectifs attendus de l'opération, les freins éventuels.

Les analyses, indicateurs observés, les échanges entre partenaires de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées lors d'un COPIL constitueront l'argumentaire relatif aux évolutions possibles ou souhaitables de l'OPAH-RU à volet CD voire à ses conditions de financement.

La Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage de l'opération, aura la responsabilité de la production du Point d'étape et s'appuiera sur le travail de la SPLA-IN AMP. Elle associera pour cela l'ensemble des signataires de la convention au premier rang desquels les services de l'Etat et de l'Anah. Le COPIL les réunissant sera chargé du suivi de ces missions.

Bilan final :

Le bilan final du programme sera présenté sous forme d'un rapport lors du COPIL en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs de la convention ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation et mobilisation des propriétaires et des acteurs de l'habitat ; coordination du projet de réhabilitation et des acteurs ; déroulement de chantiers ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants...
- Recensement des solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches d'opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et des aides publiques perçues.
- Analyser les résultats, difficultés rencontrées du travail de coordination des actions de l'OPAH-RU avec les actions complémentaires d'aménagement et de recyclage foncier.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur l'environnement, sur les activités économiques et sur la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication

Article 8 - Communication

La Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage du programme, les signataires et la SPLA-IN AMP, opérateur de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et de l'ensemble des signataires sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

La SPLA-IN AMP, opérateur de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'elle élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Elle reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, la SPLA-IN AMP devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la métropole AMP, délégataire des aides à la pierre, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à

solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SPLA-IN AMP, opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé, s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de sa signature et pour une durée de cinq ans.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'Agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en quatre exemplaires à Marseille, le

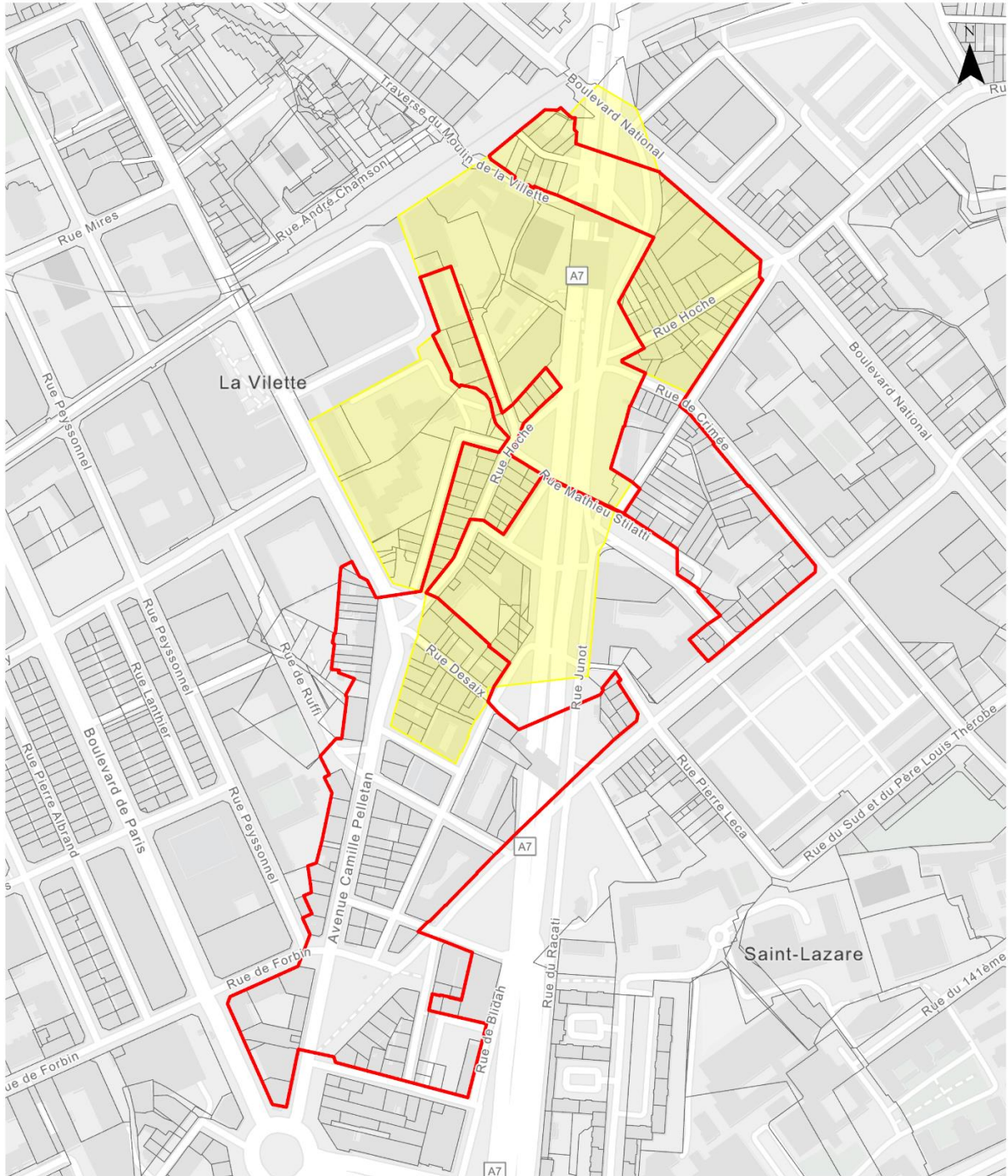
Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Pour l'Etat,

Pour l'Anah,

Pour la ville de Marseille,

Annexe 1 – Périmètre de l'OPAH-RU à volet CD « Hoche Versailles Pelletan »



Sources des données : Métropole Aix-Marseille-Provence
Fond cartographique : fond de plan ESRI, cadastre Aopcad 2023
Réalisation : SOG / DCTHCS / DGD ADHICT / PCT / Métropole AMP - 3 septembre 2024



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

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

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

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

		Grande dégradation	Moyenne dégradation	Rénovation Energétique / RSD	Sécurité-salubrité / Adaptation
Propriétaires bailleurs (PB en copropriété) - Parties privées	Anah	Taux HT	45% (35%+10%)	35% (25%+10%)	45% (35%+10%)
		Plaf. max. dans la limite de 80m ² /logement conventionné	1 250€/m ² (1000€/m ² + 25%)	937,5€/m ² (750€/m ² + 25%)	
	MAMP	Taux HT	15%	15%	
Total		60% HT	50% HT	35% HT	45% HT

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

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

Annexe 3 - Grille d'appréciation de l'état de vétusté d'un immeuble collectif (parties communes)

Grille d'appréciation de l'état de vétusté d'un immeuble collectif (parties communes)

Adresse immeuble		L'objet de cette grille d'analyse simplifiée est d'apprécier l'état technique des parties commune de l'immeuble : faisceau d'indices de vétusté suffisante pour rendre la réalisation d'un diagnostic technique nécessaire à la prise de décision concernant le programme de travaux essentiels à la pérennité de l'immeuble.
N° cadastral		
Structure foncière	Copropriété	
Date d'appréciation		
Nom de l'organisme		
Présentation de la grille d'appréciation dont les résultats présentés ne se réfèrent pas à un cas réel		

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="background-color: #f0f0f0;">Sans objet</td></tr> <tr><td style="background-color: #c8e6c9;">Bonne</td></tr> <tr><td style="background-color: #fff9c4;">Médiocre - vétuste</td></tr> <tr><td style="background-color: #ffe0b2;">Mauvaise - Dégradé</td></tr> <tr><td style="background-color: #ffcdd2;">Très mauvaise</td></tr> </table>	Sans objet	Bonne	Médiocre - vétuste	Mauvaise - Dégradé	Très mauvaise	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td style="background-color: #f0f0f0;">X</td></tr> <tr><td style="background-color: #c8e6c9;">0</td></tr> <tr><td style="background-color: #fff9c4;">1</td></tr> <tr><td style="background-color: #ffe0b2;">2</td></tr> <tr><td style="background-color: #ffcdd2;">3</td></tr> </table>	X	0	1	2	3	29 Éléments à apprécier	Commentaires
Sans objet													
Bonne													
Médiocre - vétuste													
Mauvaise - Dégradé													
Très mauvaise													
X													
0													
1													
2													
3													

X	0	1	2	3			
X					4 éléments		
X							
1							
1							

					Sources de nuisance fixes ou mobiles
					Activités nuisantes hors habitat
					Entretien de l'immeuble - Propreté - Animaux nuisibles
					Usage des lieux

X	0	1	2	3			
X					7 éléments		
0							
1							
1							
1							
0							
1							

					Fondations (stabilité, présence humidité...)
					Murs porteurs dont mur mitoyen (bombement, fissure, descellement...)
					Charpentes (déformations, infiltration eau, attaques biologiques...)
					Stabilité planchers
					Stabilité Escalier(s) commun(s)
					Désordres en façade (modénature, garde-corps, encadrements, bandeaux...)
					Stabilité balcon(s)

1	0	1	2	3			
1					5 éléments		
0							
2							
2							
2							

					Couverture et accessoires (lucarnes, corniches...), descentes, souches
					Etanchéité des murs extérieurs
					Isolation des murs extérieurs, certaines parois horizontales (dont combles, RDC)
					Menuiseries extérieures : fenêtres, volets
					Menuiseries extérieures : porte entrée, porche et sas

2	2	3	1	X	X	X	X
2							
2							
3							
1							
X							
X							
X							

					Réseau eau potable
					Evacuation des eaux usées dont raccordement réseau public, interne)
					Réseau eaux pluviales
					Réseau électrique (différencier équipements électriques et colonne de distribution)
					Réseau gaz (dont ventilation)
					Etat des canalisations en cave
					Autres équipements collectifs (ascenseur, VMC, production eau chaude...)

X	X	X	1				
X					4 éléments		
X							
X							
1							

					Accessibilité peinture au plomb dans les revêtements
					Amiante
					Prévention des chutes de personnes : gardes-corps et rampes
					Risque de Propagation incendie


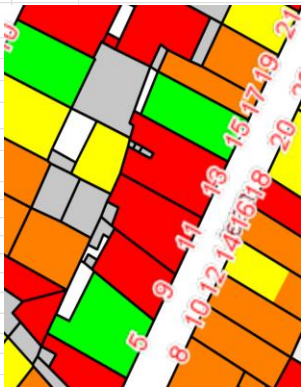
1	1						
1					2 éléments		
1							

					Revêtements de sol en parties communes
					Revêtement intérieurs murs et plafonds en partie commune

Sans objet	8	27,6	%	
Bon état	4	13,8	%	
Etat vétuste	11	37,9	%	58,62 %
Etat dégradé	5	17,2	%	
Etat très dégradé	1	3,45	%	
	29	100	%	

En synthèse :

Annexe 4 - Fiche de synthèse de l'appréciation de l'état de vétusté de l'immeuble

Noailles	Fiche de synthèse de l'appréciation de l'état de vétusté de l'immeuble	25 rue xxx																																																				
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Date de l'évaluation</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nom de l'organisme</td> <td>SPLA-IN AMP</td> </tr> </table>	Date de l'évaluation		Nom de l'organisme	SPLA-IN AMP	<p style="font-size: small; color: gray;">Présentation de la grille d'appréciation dont les résultats présentés ne se réfèrent pas à un cas réel</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>SITUATION</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>CADASTRE - EMPRISE</p>  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="border: 1px solid gray; width: 45%; height: 150px; text-align: center; vertical-align: middle;"> <p style="font-size: x-small; color: gray;">PHOTO FACADE RUE</p> </div> <div style="border: 1px solid gray; width: 45%; height: 150px; text-align: center; vertical-align: middle;"> <p style="font-size: x-small; color: gray;">PHOTO PARTIES COMMUNES</p> </div> </div>																																																
Date de l'évaluation																																																						
Nom de l'organisme	SPLA-IN AMP																																																					
Principales caractéristiques du foncier et du bâti	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Ref cadastrale</td> <td>xxxx</td> </tr> <tr> <td>Foncier réel</td> <td><i>Champ libre : indiquer si l'immeuble est sur plusieurs parcelles ou si plusieurs entités foncières sont sur une même parcelle + numéros de parcelles associés</i></td> </tr> <tr> <td>Adresse immeuble N°</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Rue</td> <td>rue xxx</td> </tr> <tr> <td>CP</td> <td>13001</td> </tr> <tr> <td>Identifiant immeuble</td> <td><i>réf cadastrale (champ réf cadastrale) + lettre majuscule (A,B,C...)</i> Ex : xxxx</td> </tr> <tr> <td>Contexte urbain</td> <td>En SPR</td> </tr> <tr> <td>Propriétaire(s)</td> <td>Copropriétaires</td> </tr> <tr> <td>Surface parcelle (m2)</td> <td>100 m2</td> </tr> <tr> <td>Surface habitable (m2)</td> <td>300 m2</td> </tr> <tr> <td>Densité bâtie</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Emprise bâtie (%)</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>Affectation des locaux - Etages</td> <td>Habitation</td> </tr> <tr> <td>Affectation des locaux - RDC</td> <td>Commerces</td> </tr> <tr> <td>Age du bâti</td> <td>Avant 1918</td> </tr> <tr> <td>Nbre de bâtiments</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Nbre étages</td> <td>R+4</td> </tr> <tr> <td>Structure foncière</td> <td>Copropriété</td> </tr> <tr> <td>Nature d'occupation</td> <td>Logement < 75%</td> </tr> <tr> <td>Nbre de logements</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nbre de locaux commerciaux</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nbre autres locaux (Préciser nbre et usage)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nbre bâtiments annexes</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nbre de lots totaux si copropriété</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Tantièmes totaux si copropriété</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Tantièmes habitation (%)</td> <td></td> </tr> </table>	Ref cadastrale	xxxx	Foncier réel	<i>Champ libre : indiquer si l'immeuble est sur plusieurs parcelles ou si plusieurs entités foncières sont sur une même parcelle + numéros de parcelles associés</i>	Adresse immeuble N°	25	Rue	rue xxx	CP	13001	Identifiant immeuble	<i>réf cadastrale (champ réf cadastrale) + lettre majuscule (A,B,C...)</i> Ex : xxxx	Contexte urbain	En SPR	Propriétaire(s)	Copropriétaires	Surface parcelle (m2)	100 m2	Surface habitable (m2)	300 m2	Densité bâtie	3	Emprise bâtie (%)	80%	Affectation des locaux - Etages	Habitation	Affectation des locaux - RDC	Commerces	Age du bâti	Avant 1918	Nbre de bâtiments	2	Nbre étages	R+4	Structure foncière	Copropriété	Nature d'occupation	Logement < 75%	Nbre de logements		Nbre de locaux commerciaux		Nbre autres locaux (Préciser nbre et usage)		Nbre bâtiments annexes		Nbre de lots totaux si copropriété		Tantièmes totaux si copropriété		Tantièmes habitation (%)		
Ref cadastrale	xxxx																																																					
Foncier réel	<i>Champ libre : indiquer si l'immeuble est sur plusieurs parcelles ou si plusieurs entités foncières sont sur une même parcelle + numéros de parcelles associés</i>																																																					
Adresse immeuble N°	25																																																					
Rue	rue xxx																																																					
CP	13001																																																					
Identifiant immeuble	<i>réf cadastrale (champ réf cadastrale) + lettre majuscule (A,B,C...)</i> Ex : xxxx																																																					
Contexte urbain	En SPR																																																					
Propriétaire(s)	Copropriétaires																																																					
Surface parcelle (m2)	100 m2																																																					
Surface habitable (m2)	300 m2																																																					
Densité bâtie	3																																																					
Emprise bâtie (%)	80%																																																					
Affectation des locaux - Etages	Habitation																																																					
Affectation des locaux - RDC	Commerces																																																					
Age du bâti	Avant 1918																																																					
Nbre de bâtiments	2																																																					
Nbre étages	R+4																																																					
Structure foncière	Copropriété																																																					
Nature d'occupation	Logement < 75%																																																					
Nbre de logements																																																						
Nbre de locaux commerciaux																																																						
Nbre autres locaux (Préciser nbre et usage)																																																						
Nbre bâtiments annexes																																																						
Nbre de lots totaux si copropriété																																																						
Tantièmes totaux si copropriété																																																						
Tantièmes habitation (%)																																																						
Gestion copropriété	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Administrateur provisoire</td> <td>Non</td> </tr> <tr> <td>Syndic professionnel</td> <td>Oui</td> </tr> <tr> <td>Syndic bénévole</td> <td>Non</td> </tr> <tr> <td>Nom du syndic / gestionnaire</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Coordonnées du syndic / gestionnaire</td> <td></td> </tr> <tr> <td>N° Immatriculation</td> <td></td> </tr> </table>	Administrateur provisoire	Non	Syndic professionnel	Oui	Syndic bénévole	Non	Nom du syndic / gestionnaire		Coordonnées du syndic / gestionnaire		N° Immatriculation																																										
Administrateur provisoire	Non																																																					
Syndic professionnel	Oui																																																					
Syndic bénévole	Non																																																					
Nom du syndic / gestionnaire																																																						
Coordonnées du syndic / gestionnaire																																																						
N° Immatriculation																																																						
Données urbaines et patrimoniales	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Périmètre de protection</td> <td>Imm à conserver avec prescriptions particulières (SPR)</td> </tr> <tr> <td>Remarque(s) éventuelle(s)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Qualité de l'emplacement</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Eléments patrimoniaux, urbains identifiés</td> <td></td> </tr> </table>	Périmètre de protection	Imm à conserver avec prescriptions particulières (SPR)	Remarque(s) éventuelle(s)		Qualité de l'emplacement		Eléments patrimoniaux, urbains identifiés		<p>Appréciation du niveau de l'état de vétusté du bâti</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="background-color: #e0e0e0;">Sans objet</td> <td>8</td> <td>27,586</td> <td>%</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #90ee90;">Bon état</td> <td>4</td> <td>13,793</td> <td>%</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #ffff00;">Etat vétuste</td> <td>11</td> <td>37,931</td> <td>%</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #ffa500;">Etat dégradé</td> <td>5</td> <td>17,241</td> <td>%</td> <td>58,62 %</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #ff0000;">Etat très dégradé</td> <td>1</td> <td>3,45</td> <td>%</td> <td></td> </tr> </table>	Sans objet	8	27,586	%		Bon état	4	13,793	%		Etat vétuste	11	37,931	%		Etat dégradé	5	17,241	%	58,62 %	Etat très dégradé	1	3,45	%																				
Périmètre de protection	Imm à conserver avec prescriptions particulières (SPR)																																																					
Remarque(s) éventuelle(s)																																																						
Qualité de l'emplacement																																																						
Eléments patrimoniaux, urbains identifiés																																																						
Sans objet	8	27,586	%																																																			
Bon état	4	13,793	%																																																			
Etat vétuste	11	37,931	%																																																			
Etat dégradé	5	17,241	%	58,62 %																																																		
Etat très dégradé	1	3,45	%																																																			
	<p style="text-align: center; font-weight: bold;">Commentaires - Synthèse</p>																																																					

OPAH-RU à volet copropriétés dégradées **Belle de Mai, Marseille 3^e**

2024 - 2029

La présente convention est établie :

la Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole,

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

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur David YTIER, vice-président de la Métropole délégué au Logement, à l'Habitat, à la Lutte contre l'habitat indigne

et la Ville de Marseille, représentée par Monsieur Benoit PAYANT, Maire de la Ville de Marseille

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2022-2027 des Bouches-du-Rhône, adopté par le Département et l'État.

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), arrêté le 16 mars 2023 par la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille approuvé par délibération du Conseil de Métropole du 20 juin 2019 et signé le 15 juillet 2019

Vu la convention de délégation de compétence conclue entre le délégataire [EPCI] et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) (*en délégation de compétence*) du code de la construction et de l'habitation

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé conclue entre le délégataire et l'Anah.

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 10/10/2024 autorisant la signature de la présente convention

Vu la délibération n° 2024-21 du conseil d'administration de l'Anah en date du 12/06/2024

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de

la construction et de l'habitation, en date du

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat Renouvellement urbain (OPAH-RU) du au en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	11
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	11
1.1. Dénomination de l'opération	11
Chapitre II – Enjeux de l'opération	12
Article 2 – Enjeux et objectifs généraux	12
Chapitre III – Description du dispositif global d'intervention et objectifs de l'Opération	14
Article 3 – Volets d'action	15
3.1. Volet urbain	15
3.2. Volet foncier	16
3.2.2. Les opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé	16
3.3. Volet immobilier	18
3.4. Volet copropriété en difficulté	22
3.5. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	24
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	27
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	28
3.8. Volet social	28
3.9. Volet patrimonial et environnemental	31
3.10. Volet économique et développement territorial	32
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	33
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention	33
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	35
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	35
5.1. Financements de l'Anah	35
5.2. Financements de la Métropole AMP	36
5.3. Financements de la Ville de Marseille	37
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées	38
Article 7 – Conduite de l'opération	38
Le Comité de pilotage	38
Le Comité technique	38
7.2. Suivi-animation de l'opération	39
7.3. Évaluation et suivi de l'opération engagée	41
Chapitre VI – Communication	45

Article 8 - Communication.....	45
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	47
Article 9 - Durée de la convention	47
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	47
Article 11 – Transmission de la convention	47
Annexes	48

Préambule

1/ Une stratégie d'intervention coordonnée au service d'un projet majeur de requalification urbaine du centre-ville de Marseille

Par délibération du 13 décembre 2018, le Conseil métropolitain a approuvé une stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé sur l'ensemble de son territoire.

Sur le constat que le parc privé le plus dégradé à traiter en priorité constitue un « parc social de fait » qu'il convient de transformer en « parc social de droit », il a été convenu d'adopter un mode opératoire nouveau pour faciliter la coordination de l'ensemble des intervenants et traiter en 10 ans les logements privés les plus dégradés sur le territoire métropolitain, notamment ceux inscrits comme objectifs conventionnels de renouvellement urbain.

Cette stratégie a permis la mise en place de partenariats et d'outils adaptés pour répondre à cet objectif, notamment :

- La signature d'un contrat de Programme Partenarial d'Aménagement (PPA) portant sur le centre-ville de Marseille qui offre une gouvernance renforcée entre les détenteurs des diverses compétences en jeu (polices générales et de l'habitat, utilité publique, aménagement et habitat) et constitue le périmètre d'intervention prioritaire de la SPLA-IN AMP où ont vocation à être expérimentés de nouveaux modes de faire.
- La création de la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National Aix-Marseille-Provence (SPLA-IN AMP), dans un partenariat alliant la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etat, par l'intermédiaire de l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et la Ville de Marseille. Cette société a pour objet, pour le compte de ses actionnaires, de réaliser les opérations de renouvellement urbain nécessaires au traitement opérationnel de l'habitat dégradé sur le territoire de la Métropole et toutes actions de préfiguration ou d'accompagnement de ces opérations.

Signé le 15 juillet 2019 pour une durée de 15 ans, le contrat de PPA porte sur un périmètre de plus de 1 000 hectares, réparti en 7 arrondissements, et concerne près de 200 000 habitants. Il associe différents partenaires institutionnels au titre desquels la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etat, la Ville de Marseille, le Département des Bouches-du-Rhône, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée, l'Agence nationale de l'habitat (Anah), l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), la Banque des Territoires, l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA, et l'Association Régionale des organismes HLM PACA Corse.

Il définit et organise le programme de travail et d'actions partenariales à engager en matière de :

- Lutte contre l'habitat indigne et restauration du patrimoine bâti.
- Amélioration de l'attractivité et de la qualité résidentielle.
- Redynamisation de la fonction économique et commerciale.

Le contrat de PPA prévoit notamment d'élaborer et de mettre en œuvre plusieurs opérations de requalification urbaine dont les premières concernent en première phase les îlots d'habitat ancien dégradé identifiés comme prioritaires, à savoir : Noailles-Ventre et Noailles-Delacroix dans le quartier Noailles (13001), Clovis Hugues/Belle de Mai dans le quartier de la Belle de Mai (13003) et Hoche Versailles dans le périmètre

de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Euroméditerranée (13003). La SPLA-IN AMP a été missionnée dans le cadre de mandats pour participer à l'élaboration des programmes puis en assurer la conduite, dans le cadre de concessions d'aménagement.

D'ores et déjà, et compte tenu de leurs enjeux sociaux et urbains, les secteurs « Noailles », « Cœur Belle de Mai » et « Hoche Versailles » font l'objet de projets de renouvellement urbain, présentés devant le Comité National d'Engagement de l'ANRU le 9 mars 2022, et inscrits dans la « convention de renouvellement urbain Grand Centre-Ville de Marseille », signée en février 2024.

Les projets sociaux urbains globaux de renouvellement urbain portant sur ces quatre îlots prioritaires vont être conduits à travers la mise en œuvre d'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, adossées à la convention NPNRU QPV Grand Centre-Ville, en alliant :

- L'accompagnement des propriétaires privés pour la réhabilitation de leurs immeubles et logements.
- Des interventions publiques à travers l'acquisition par la SPLA-IN AMP d'immeubles à recycler (environ 115 immeubles, représentant de l'ordre de 20% du parc immobilier des 4 îlots prioritaires).
- Des actions d'accompagnement et de développement des aménités urbaines avec la conduite de travaux d'aménagement d'espaces publics de proximité, et la création d'équipements publics-

Afin de mettre en œuvre ces projets de requalification urbaine dans le respect des engagements pris dans le cadre du PPA et de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain du NPNRU, des concessions d'aménagement ont été confiées à la SPLA-IN AMP par :

- L'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM) sur l'îlot prioritaire de « Hoche Versailles ».
- La Métropole AMP sur les îlots prioritaires de « Noailles » et de « Cœur Belle de Mai ».

Préalablement, dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU signé en 2017, la Métropole AMP a programmé l'engagement d'études « habitat » sur une dizaine de secteurs de Marseille inclus dans les Quartiers Prioritaires de Politique de la Ville (QPV) afin de mettre en place des dispositifs d'amélioration du parc privé concomitamment aux opérations d'aménagement et de renouvellement portées par les pouvoirs publics et les maîtres d'ouvrages institutionnels.

Ainsi au sein du QPV Grand Centre-Ville quatre études habitat, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole AMP portant sur Noailles, Belle de Mai, Euroméditerranée et Belsunce ont été engagées depuis 2021. Une cinquième étude habitat, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPAEM, a été finalisée en 2022 et porte sur le secteur des îlots Hoche Pottier, dans le secteur Hoche Versailles.

A ce jour :

- Les études de faisabilité portant sur Cœur-Belle de Mai et Noailles aboutissent à la mise en place de deux OPAH-de Renouvellement Urbain à volet copropriétés dégradées ;
- L'étude pré-opérationnelle Belsunce est poursuivie par une étude de faisabilité ;
- L'étude pré-opérationnelle portant sur Euromed 1 Sud-Est est terminée, avec notamment :
 - La mise en œuvre de la présente OPAH RU à volet copropriétés dégradées « Hoche-Versailles-Pelletan » pour les secteurs de l'îlot prioritaire du PPA Hoche Versailles, ainsi que le secteur dit « Pelletan » correspondant au nord de l'avenue Camille Pelletan ;
 - Le lancement d'une étude de faisabilité sur plusieurs autres périmètres de l'étude pré-

- opérationnelle : secteur Nord Salengro, secteur Montolieu, secteur Mirès 1, et nommée « Grands Carmes-Villette » ;
- Le lancement d'études spécifiques pour deux ensembles de copropriétés : Mirès 2 ainsi que les copropriétés des 3, 5 et 7 de la rue Nouvelle.

Parallèlement, et ce depuis 2019, il convient de rappeler la mise en place à titre transitoire d'une OPAH simplifiée de lutte contre l'habitat indigne à volet copropriétés dégradées sur le grand centre-ville de Marseille, pour traiter une centaine de copropriétés sous arrêté évacuées en raison de leur dangerosité, qui s'est accompagnée de mesures exceptionnelles délibérées par le Conseil d'administration de l'Anah le 28 novembre 2018 et renouvelées le 16 mars 2022. Le subventionnement à 80% dé plafonné de l'ingénierie par l'Anah a permis d'expérimenter un accompagnement renforcé des syndicats de copropriétaires en offrant le conseil expert d'un bureau d'études structure. Parallèlement, les dispositions nationales du Plan Initiative Copropriétés et l'inscription des Bouches-du-Rhône en territoire d'accélération ont permis de mobiliser des aides aux travaux de l'Anah jusqu'à 100% de leur coût. Ce sont 147 copropriétés qui ont déjà bénéficié de ce dispositif exceptionnel mobilisant une enveloppe de près de 39,3M€ de l'Anah et 5,8M€ de la Métropole ayant permis de générer 47,2M€ de travaux.

Les trois OPAH-RU à volets copropriétés dégradées, portant sur trois premiers secteurs (Noailles, Belle de Mai, Hoche-Versailles-Pelletan), s'inscrivent dans cette lignée. Elles élargissent les cibles d'intervention au-delà des seuls immeubles évacués avec la volonté de conduire une politique globale de requalification de quartiers anciens dégradés au sein du PPA, en alliant :

- Mesures incitatives et coercitives auprès de propriétaires privés.
- Recyclage des fonciers les plus dégradés faisant suite à leur acquisition par la SPLA-IN AMP.
- Réaménagement des espaces publics de proximité créant une aménité urbaine.

2/ Les enjeux du secteur Belle de mai et les périmètres d'intervention

L'étude habitat¹ conduite sous la maîtrise d'ouvrage de la métropole AMP a permis d'identifier les enjeux et besoins suivants ainsi que le choix du périmètre d'intervention de la présente OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.

Le secteur de la Belle de mai, longé par la voie ferrée, est majoritairement constitué d'habitat privé souvent dégradé, dont de nombreuses petites copropriétés dégradées. Des équipements publics (écoles notamment) et la place Bernard Cadenat (important lieu de marché) sont situés en limite nord-est du secteur. Le couvent Levat et son jardin, qui attirent habitants et touristes de l'ensemble de la ville, notamment lors des soirées d'été se trouvent en limite sud du périmètre. La rue Jobin, limite du site à l'Est, se termine par la Friche de la Belle de mai dont les espaces extérieurs sont fréquentés quotidiennement les enfants du quartier, et dont la programmation attire habitants de la Belle de mai, de Marseille et touristes de passage.

Malgré l'attractivité de certains pôles à l'échelle de la ville, renforcée par la proximité de la Gare Saint-Charles

¹ Source : Etude habitat réalisée en 2021-2023 par Urbanis Aménagement et Urbanis pour le compte de la Métropole Aix Marseille Provence.

et de l'hypercentre marseillais, le secteur est marqué par son enclavement. A ce jour, peu de transports en commun le desservent. L'aménagement des voiries internes au secteur par la SPLA-IN AMP et l'arrivée à horizon 2030 du tramway devraient favoriser sa desserte.

Sur le plan urbain, le secteur est marqué par des rues étroites, et de nombreuses parcelles en damier elles aussi étroites, mais proposant un fond de parcelle. Plusieurs petites placettes publiques sont formées par la convergence de plusieurs rues.

Sur le plan bâti, le secteur est marqué par un tissu relativement homogène, datant en très grande majorité de la fin du 19^{ème} siècle (habitat ouvrier lié aux industries présentes à proximité). Le parc de logements datant d'avant 1946 représente plus de 82,6% de l'ensemble du parc du secteur. Situés au nord et à l'est du secteur d'OPAH-RU, certains immeubles sont plus récents et datent des années 1950-1970. Enfin, l'on trouve, de manière plus résiduelle, un parc de logement construit plus récemment (fin 1970-aujourd'hui).

L'ensemble du secteur Belle de mai compte environ 3 000 habitants² avec un niveau de revenu très faible³, et inférieur au seuil de pauvreté⁴.

Le secteur est majoritairement constitué d'un habitat privé (95%) dont environ 50% a été identifié comme dégradé⁵, et présente un déficit de logements sociaux (5% des résidences principales).

A l'instar du 3eme arrondissement, la part des monopropriétés est encore très conséquente (env. 40%). Aussi, plus des 2/3 des logements en copropriété relèvent du parc locatif, la part de propriétaires bailleurs est donc prégnante. A l'échelle de l'ensemble du secteur, les propriétaires occupants sont minoritaires (21% des occupants du parc de logement) et à l'échelle de l'îlot prioritaire, leur présence est encore plus faible (14% des occupants du parc privé).

Habitat privé (Fichiers Fonciers 2020)							
	Nombre immeubles destinés à l'habitation privée	dont copropriétés	dont mono -propriétés	Nombre de logements du parc privé	dont logements occupés PO	dont logements loués en copropriétés	dont logements loués en monopropriétés
OPAH-RU Belle de Mai	300	167	133	1 838	324	786	260
dont IP Belle de Mai	96	57	39	372	83	222	159
dont hors IP	204	110	94	1 466	241	564	101

De par ses qualités intrinsèques, sa situation géographique, le jardin Levat (poumon vert du quartier), les aménagements d'espaces publics et le renforcement des équipements publics, le secteur de la Belle de Mai

² Source : Fichiers fonciers 2020, INSEE 2018

³ Source : donnée issue d'un traitement réalisé en octobre 2022 sur les données disponibles à l'échelle des IRIS, soit la base de données FILOSOFI de l'INSEE, millésime 2017

⁴ Revenu médian annuel par unité de consommation de 12 720€/an inférieur au seuil de pauvreté fixé à 13 224€/an/UC en 2019

⁵ Source : Etude habitat réalisée en 2021-2023 par Urbanis Aménagement et Urbanis pour le compte de la Métropole Aix Marseille Provence.

bénéficie d'un fort potentiel de réhabilitation et d'atouts urbains. Par ailleurs, les besoins de réhabilitation du parc dégradé sont importants, avec une intervention à privilégier sur les parties communes des petits immeubles anciens en copropriété, le traitement de l'habitat le plus dégradé, la réhabilitation qualitative des logements des immeubles en pleine propriété de bailleurs privés.

En conséquence, il a été convenu ce qui suit :

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La Métropole Aix-Marseille-Provence, l'État, l'Anah, et la Ville de Marseille, décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) à volet copropriétés dégradées du secteur Belle de mai, dans le 3^e arrondissement de Marseille.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention Belle de mai (*cf. cartographie Annexe n°1*) comprend environ 300 immeubles et 1 800 logements d'habitat privé (Fichiers Fonciers 2020). Il a une surface de 8,3 hectares. Il est limité par la voie ferrée à l'est, la rue Saint-Claude au nord (dont certains immeubles situés dans la partie nord de la rue ont été inclus dans le périmètre) et une partie de la rue Loubon, de part et d'autre de la rue Belle de mai. A l'ouest, le périmètre est délimité par la rue d'Orange, la rue Louis Mouronval ainsi que la rue Jobin. Enfin au sud, ce sont les rues Levat et Clovis Hugues qui le ferment.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux et objectifs généraux

S'appuyant sur les caractéristiques et spécificités urbaines, patrimoniales, environnementales et sociales, analysées préalablement lors de l'étude Habitat, les enjeux suivants ont été identifiés :

- **Assurer la pérennité des immeubles anciens.**

Au regard de la situation marseillaise et de l'état de dégradation observé sur les immeubles anciens (petit patrimoine marseillais à l'exemple du « 3 fenêtres »), il convient de hiérarchiser et de prioriser les programmes de travaux, avec pour socle prioritaire d'intervention les travaux garantissant la pérennité des immeubles. Ce dernier concerne la reprise des éléments qui font le plus défaut aujourd'hui et sont les témoins d'un manque d'entretien patent des immeubles soit : les éléments structurels, l'étanchéité du bâti et les réseaux.

- **Lutter contre l'habitat indigne.**

L'OPAH transitoire mise en place en urgence en 2019 suite aux effondrements de la rue d'Aubagne pour assurer les interventions immédiates sur les immeubles sous arrêté de péril et évacués, a permis de traiter plus de 150 adresses dans le centre-ville de Marseille. Un résiduel d'immeubles très dégradés ou insalubres sous arrêtés ou en passe de l'être préexiste, et nécessite d'être traités dans le cadre de la présente OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, qui prend le relais de l'OPAH transitoire, afin de permettre notamment la réintégration des occupants dans les lieux. Au-delà des immeubles sous arrêtés à traiter en priorité, le traitement des flux implique l'efficacité des modalités de repérage des situations difficiles pouvant relever des polices de sécurité ou d'insalubrité.

- **Favoriser la bonne habitabilité des logements répondant aux enjeux climatiques d'une ville méditerranéenne et valorisant le petit patrimoine marseillais en mobilisant pour cela les immeubles des monopropriétaires bailleurs.**

Le secteur concentre de nombreuses monopropriétés (env. 40% du parc privé) et des copropriétés représentatives du petit patrimoine vernaculaire marseillais (notamment le « 3 fenêtres marseillais ») aux qualités intrinsèques. Ce patrimoine souvent vieillissant et mal entretenu, avec des logements qui ont souvent été découpés au détriment de leur bonne habitabilité, nécessite d'être rénové. L'enjeu est donc d'inciter aux travaux globaux de qualité permettant de retrouver des logements traversants, d'améliorer le confort thermique et de contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur (curetage des cours, remise des cœurs d'îlot en pleine terre, végétalisation, etc.). en accompagnant plus particulièrement les propriétaires bailleurs d'immeuble entier.

- **Favoriser le maintien des populations modestes dans le centre-ville.**

Le secteur apparaît relativement paupérisé, et avec peu de propriétaires occupants (environ 20%), ainsi qu'un parc locatif plus ou moins dégradé détenu par des profils contrastés de propriétaires bailleurs (« héritiers », investisseurs, propriétaires peu investis et parfois malveillants, etc.), et qui joue parfois un rôle de parc social « de fait ». Au travers de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées l'enjeu est d'amener les propriétaires bailleurs, au premier rang desquels les monopropriétaires d'immeubles, vers la réalisation de travaux de qualité pour des logements à loyer maîtrisé, de

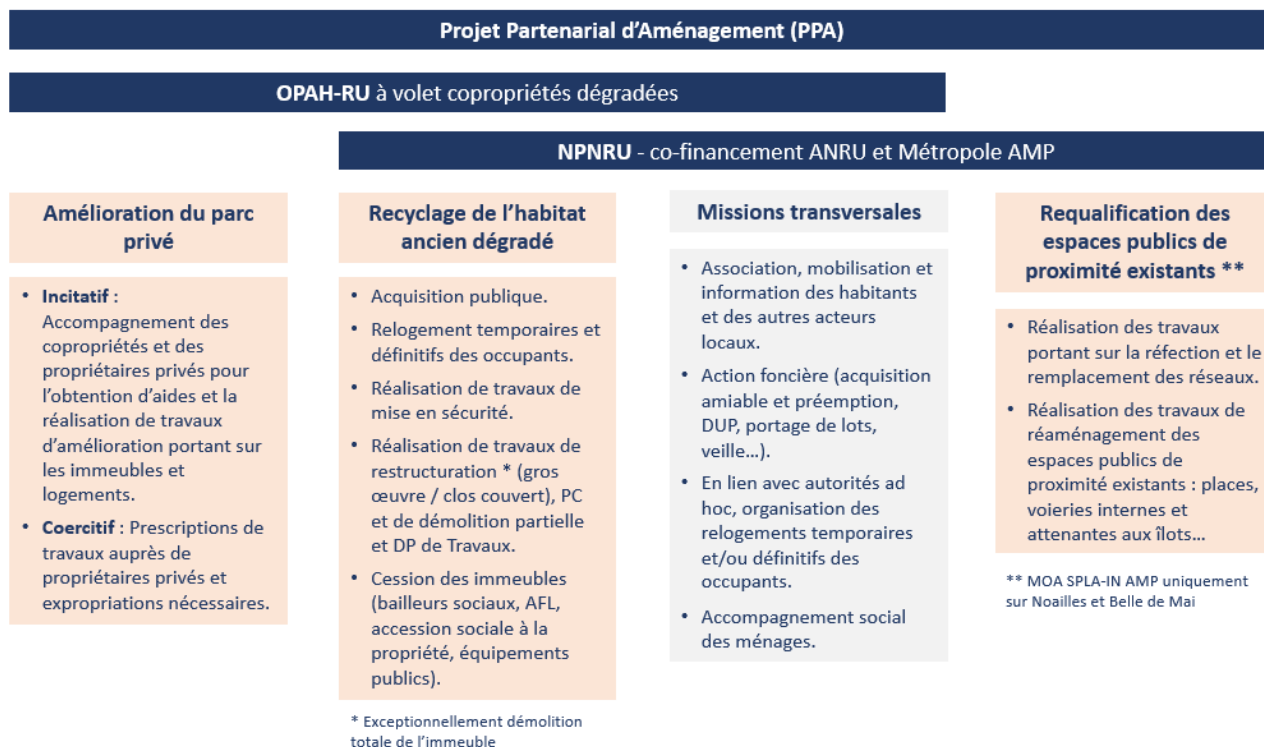
permettre aux occupants modestes ou très modestes (notamment vieillissants) de se maintenir grâce à l'adaptation ou l'amélioration de leur logement.

- **Améliorer le cadre de vie et l'aménité urbaine d'un quartier au parcellaire dense.**

Le secteur concentre une densité urbaine hétérogène, et une part importante de bâti privé ancien dégradé, avec un parc peu ou pas entretenu, une étroitesse des parcelles, un manque de lumière naturelle, des espaces libres ou publics manquants ou mal entretenus et non valorisés, affectent le cadre de vie. L'enjeu est donc de permettre le traitement urbain du secteur par le réaménagement des espaces publics de proximité, la réhabilitation des immeubles ou îlots, le traitement des rez-de-chaussée, etc.

Chapitre III – Description du dispositif global d'intervention et objectifs de l'Opération

Afin de répondre aux enjeux du quartier, la conduite d'un projet social urbain global est indispensable avec la nécessité d'articuler différentes actions et volets, participants au projet global de requalification urbaine du quartier. Cela passe par la mise en œuvre d'une OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, coordonnée avec la « convention du nouveau programme national de renouvellement urbain Grand Centre-Ville de Marseille », signée en février 2024.



Ce projet global vise la mise en place de dispositifs - tant incitatifs que coercitifs - alliant l'accompagnement des propriétaires privés pour la réhabilitation de leurs immeubles et logements à des interventions publiques à travers l'acquisition de certains immeubles à recycler et à restructurer, mais aussi les actions d'aménagement créant les conditions d'une vraie aménité urbaine en capacité de répondre aux enjeux climatiques d'une ville méditerranéenne.

- **L'accompagnement des propriétaires à la réhabilitation du parc privé**, ainsi que, s'il y a lieu, toutes opérations à caractère coercitif (Opérations de Restauration Immobilière (ORI), prescription de travaux en sortie de mise en sécurité et d'insalubrité voire opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux ...). Il s'agira notamment de contribuer au développement d'une offre de logements de qualité aux bonnes conditions d'habitabilité. Ces actions seront conduites par la SPLA-IN AMP.
- **Le recyclage de l'habitat privé dégradé**, en procédant à l'acquisition de certains immeubles les plus dégradés (du fait de l'inaction volontaire, de la négligence ou du manque de moyens financiers des propriétaires) et à la mise en œuvre de travaux de recyclage ou plus exceptionnellement de démolition, avant cession à des preneurs selon les principes définis dans le cadre du projet de

renouvellement urbain (production de logements locatifs sociaux de type PLUS et PLAI, contreparties foncières à l'Association Foncière Logement, programmation diversifiée et innovante en accession à la propriété, bail réel solidaire ou encore habitat participatif). Ces actions seront conduites par la SPLA-IN AMP dans l'îlot prioritaire. Une quarantaine d'immeubles seront concernés⁶ représentant de l'ordre de 20% du parc immobilier de l'îlot prioritaire.

- **La réalisation d'équipements publics de proximité** par les collectivités locales, afin de compléter l'offre et la qualité des équipements existants. De petits équipements publics de proximité concourant à l'amélioration de la vie des habitants pourront notamment être localisés dans les immeubles traités dans le cadre des opérations de recyclage confiées à la SPLA-IN AMP.
- **L'aménagement des espaces publics de proximité** pour les rendre plus confortables, faciliter leurs usages, assurer les continuités piétonnes, diminuer la place de la voiture au profit des modes actifs et améliorer leur gestion. La requalification des voiries et réseaux maillant les îlots ou encore l'aménagement de placettes seront de compétence métropolitaine.

Ce dispositif d'OPAH-RU à volet CD nécessite par ailleurs la mise en place d'une organisation opérationnelle la plus efficiente possible (ingénierie adaptée et graduée selon la complexité des dossiers, aides aux travaux adaptées) et d'instances de pilotage et de suivi (voir chapitre V).

Article 3 – Volets d'action

Les 10 volets d'actions suivants doivent contribuer à la mise en œuvre concrète d'une action globale de requalification du secteur Belle de Mai en s'appuyant sur différents leviers allant de l'incitatif au coercitif, voire l'acquisition publique de certains immeubles finement choisis, tout en portant sur l'aménagement des espaces publics de proximité.

*Voir la synthèse du régime d'aides aux travaux en **annexe 2**.*

3.1. Volet urbain

L'aménagement de l'espace public, le développement d'équipements jouent un rôle crucial en termes d'amélioration de l'habitabilité des quartiers anciens et sont complémentaires des interventions à mettre en œuvre en termes d'amélioration de l'habitat.

Travaux portant sur les espaces publics de proximité

La conduite des travaux portant sur les espaces publics de proximité sera portée par la SPLA-IN AMP. Le financement de ces opérations par l'ANRU et la Métropole AMP s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain Grand centre-ville de Marseille.

La SPLA-IN AMP aura en charge la préprogrammation des espaces publics réalisée dans le cadre de l'étude à

⁶ A l'intérieur des quatre îlots prioritaires et démonstrateurs des quartiers de Noailles, Belle de Mai et Hoche Versailles.

portée stratégique et opérationnelle qu'est la « mission de conseil opérationnel en urbanisme, paysage, stratégie environnementale et de maîtrise d'œuvre des espaces publics de proximité » lancée en juin 2023. Cette étude permettra de cibler les espaces publics sur lesquels intervenir et d'en proposer une préprogrammation.

3.2. Volet foncier

Le volet foncier va se dérouler concomitamment au volet immobilier afin d'engager la requalification globale du quartier portant tout à la fois sur la conduite d'actions :

- Dans le cadre de l'OPAH-RU à volet CD, la SPLA-IN AMP pourra mener des actions incitatives auprès des propriétaires privés afin de les accompagner dans la réalisation de travaux d'amélioration de leur immeuble et logement (volet immobilier). En appui de cette action et dans le cadre de la concession d'aménagement confiée par la Métropole, la SPLA-IN AMP pourra se porter acquéreur de certains lots en copropriété afin de proposer des logements locatifs temporaires, tout en facilitant les décisions de réalisation de travaux en parties communes et ainsi favoriser le redressement de la copropriété.
- En parallèle, des actions coercitives ciblées sur des immeubles repérés comme ne pouvant pas relever d'un dispositif incitatif des acquisitions pourront être menées par la SPLA-IN AMP dans le cadre d'un contrat spécifique, afin de les recycler et restructurer pour les céder notamment à des bailleurs sociaux.

Ces deux volets d'actions seront articulés à un dispositif d'intervention foncière structuré, rendu possible dans le cadre de la concession d'aménagement, à travers les acquisitions amiables, le DPU et les expropriations.

3.2.1. Acquisition de lots

La SPLA-IN AMP pourra être amenée, à maîtriser des lots dans des copropriétés privées ciblées pour assurer le redressement des copropriétés présentant des difficultés et nécessitant un accompagnement dans le cadre de la présente OPAH-RU à volet CD. Les modalités d'acquisition et de portage de ces lots par la SPLA-IN AMP seront précisées dans le cadre d'une contractualisation ultérieure ad hoc avec la Métropole AMP et l'Anah.

Par ailleurs, dans le cadre de la veille sur les DIA, des prises de contacts avec les futurs propriétaires pourront être réalisées et déboucher sur la sollicitation de subventions dans le cadre de la réalisation de travaux éligibles aux aides de l'Anah.

3.2.2. Les opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé

Dans le cadre de la concession d'aménagement confiée par la Métropole et du conventionnement avec l'ANRU, ce sont environ 35 immeubles qui seront traités en recyclage foncier sur l'îlot prioritaire Belle de Mai, offrant une opportunité de créer une offre nouvelle de logements sociaux (de l'ordre de 70% des logements en sortie d'opération soit environ 150 à 160 logements sociaux), de logements locatifs destinés aux salariés des entreprises au titre des contreparties à l'AFL (de l'ordre de 60 à 70 logements).

L'action foncière menée dans le cadre de l'OPAH-RU à volet CD vient en complément de ces opérations de

recyclage foncier.

3.2.3. Les opérations de restauration immobilière (ORI) et de résorption de l'habitat insalubre

Les ORI

Descriptif du dispositif :

Parallèlement aux opérations de recyclage foncier⁷, impliquant une maîtrise foncière par la SPLA-IN AMP, le dispositif prévoit le recours aux opérations de restauration immobilière (ORI). Ces dernières permettront d'engager des travaux de qualité déclarés d'utilité publique sur des immeubles repérés, conformément à l'article L 313-4 du Code de l'urbanisme, et de poser un cadre de négociation avec les propriétaires.

Les travaux seront conduits par les propriétaires privés (avec l'appui, au titre du travail d'animation, de la SPLA-IN AMP) ou, plus exceptionnellement, par la SPLA-IN AMP⁸ dans les cas d'une expropriation rendue nécessaire par la non réalisation des travaux par les propriétaires.

Un cadre de travail sera ainsi instauré avec les propriétaires, dont les propriétaires bailleurs d'immeuble entier (mono-propriétaires), afin qu'ils réalisent des travaux, de qualité et répondant aux normes d'habitabilité, financés dans le cadre de la présente OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.

Dans les cas où l'immeuble, relèverait d'une acquisition publique, et hors des cas où le co-financement relèverait de l'ANRU, une demande de financement sera faite auprès de l'Anah par la SPLA-IN AMP au titre du traitement de l'habitat insalubre et des opérations de restauration immobilière (THIRORI). Dans ce cadre, il appartiendra à la SPLA-IN AMP de réaliser (ou de faire réaliser via le recrutement de prestataires ad hoc) le dossier de présentation et demande financement de THIRORI auprès de l'Anah.

Le montage et le suivi des dossiers de DUP sont inclus dans le montant d'ingénierie de la présente convention. L'ingénierie liée au montage des dossiers de demande de financement THIRORI auprès de l'Anah fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

Objectifs :

Une dizaine d'immeubles pourront faire l'objet d'une ORI. La SPLA-IN AMP aura en charge, au démarrage de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, d'arrêter les principales adresses pouvant faire l'objet d'ORI en accord avec la Métropole AMP.

⁷ Cf. supra - Financées par l'ANRU.

⁸ Avec revente notamment pour la production de logements sociaux.

Les opérations de Résorption de l'habitat insalubre (RHI)

La programmation des dossiers RHI n'est pas arrêtée à ce stade. Elle concernerait les immeubles, sous arrêtés d'insalubrité irrémédiable ou sous arrêtés de mise en sécurité avec interdiction définitive d'habiter, situés hors îlot prioritaire. Les immeubles très dégradés repérés par la SPLA-IN AMP pourraient faire l'objet de tels arrêtés par les services compétents de la ville de Marseille. Dans ce cadre, il appartiendra à la SPLA-IN AMP de réaliser (ou de faire réaliser via le recrutement de prestataires *ad hoc*) le dossier de présentation et demande financement de RHI auprès de l'Anah.

3.3. Volet immobilier

L'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées a vocation à poursuivre la dynamique de requalification engagée sur le centre-ville de Marseille, de remettre aux normes les immeubles et logements dégradés, et de traiter durablement l'habitat dans le secteur, au travers notamment des actions prioritaires suivantes :

- Traitement des immeubles (et logements) très dégradés, insalubres, sous arrêtés : *Volet d'action détaillé dans le § 3.5*
- Amélioration (et/ou pérennisation) de l'état des immeubles en copropriété en parties communes, au travers notamment de la mobilisation d'une aide simplifiée appelée « Pérennité immeuble » permettant de financer les syndicats de copropriétaires (SDC) sur un socle de travaux prioritaires (éléments structurels, étanchéité, reprise des réseaux). *Volet d'action détaillé dans le § 3.4.*
Au-delà de ce socle de travaux prioritaires, d'autres travaux d'amélioration (notamment les travaux relatifs au traitement de la précarité énergétique) pourront être engagés. *Volet d'action détaillé dans le § 3.6*
S'il y a lieu, accompagnement préalable de copropriétés le nécessitant à travers la réorganisation ou le redressement de leur gestion, qui constitue le préalable à la mobilisation efficace des aides aux travaux. *Volet d'action détaillé dans le § 3.4*
- Développement d'un parc privé locatif conventionné de qualité (avec restructuration des logements si nécessaire) en ciblant les mono-proprétaires bailleurs d'immeuble entier. *Volet d'action détaillé dans le § 3.3*
- Amélioration et adaptation du parc de logements aux besoins des propriétaires occupants modestes et très modestes. *Volets d'actions détaillés dans le § 3.5, 3.6 et 3.7*
- Implication des habitants (locataires et propriétaires occupants) dans leur projet d'amélioration du logement, via l'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA). *Volet d'action détaillé dans le § 3.8*

3.3.1. Généraliser la réalisation de diagnostics techniques à l'immeuble

Descriptif du dispositif :

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

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

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

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

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

Objectifs :

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

3.3.3. L'intervention auprès des propriétaires bailleurs visant à développer une offre locative conventionnée de qualité

Descriptif du dispositif :

La part de propriétaires bailleurs est prégnante dans le quartier avec 40% de mono-propriétés dans le parc privé (260 logements loués en mono-propriété) et 60% des logements des immeubles en copropriété (786 logements loués en copropriétés). Le quartier concentre par ailleurs un parc social « de fait » important, bâti de qualité très médiocre voire insalubre, ainsi que des ménages aux parcours résidentiels bloqués (grandes difficultés à se loger dans le parc privé ancien avec souvent des choix par défaut).

Ces constats témoignent d'un grand besoin de logements de qualité à loyers modérés sur le secteur à l'image d'autres quartier du centre-ville de Marseille. Il s'agit donc au travers de l'OPAH-RU à volet copropriétés

⁹ L'article L 171 de la loi dite « Climat et résilience » du 22 août 2021 rend obligatoire de réaliser les PPT, à compter du 1 janvier 2025, pour toutes les copropriétés y compris celles de moins de 50 lots.

dégradées d'amener les propriétaires bailleurs vers la réalisation de projets de travaux de qualité à loyer maîtrisé en compléments des livraisons de logements locatifs sociaux qui seront proposées à l'issue des opérations de recyclage foncier conduites par la SPLA-IN AMP (Cf article 3.2.1).

Dans ce cadre, la part importante des mono-propriétaires bailleurs d'immeuble entier constitue une grande opportunité qu'il convient de traiter afin de développer une offre locative privée à loyer modéré de qualité.

Sont ainsi visées en priorité le traitement des immeubles en mono-propriété, pour permettre la réalisation d'opérations de qualité de logements conventionnés, par l'obtention d'aides financières significatives et crédibles avec le plafonnement des travaux subventionnables qui sera porté à hauteur de 2 000€/m² pour les dossiers de travaux lourds en mono-propriété et/ou les dossiers d'ORI en mono-propriété dans la limite de 80m² par logement, selon la délibération du Conseil d'administration de l'Anah en date du 12 juin 2024. En contreparties. Dans ce cadre :

- Obligations pour le mono-propriétaire bailleur de :
 - o Conventionner ses logements en Loc 2 ou Loc 3 sur une durée minimale de 9 ans (avec calcul de la subvention travaux au prorata des m² de logements conventionnés) afin de les louer à des occupants ne dépassant pas les plafonds de ressource requis. Naturellement, selon l'équilibre financier de l'opération, l'hypothèse d'un conventionnement d'une durée plus longue (12 ans par exemple) sera recherchée. Exceptionnellement, dans le cadre de la recherche d'un équilibre financier de l'opération du propriétaire, le conventionnement en Loc 1, ou la sortie en loyer libre (non subventionné), pourra être accepté au cas par cas.
 - o Réaliser un programme de travaux complet portant sur les logements et l'immeuble.
- Incitation du mono-propriétaire bailleur :
 - o Au regroupement de ses logements, lorsque les caractéristiques physiques du bâti et l'état de propriété de l'immeuble s'y prêtent, pour en améliorer leur habitabilité.

Naturellement, s'applique également aux propriétaires bailleurs l'obligation de conventionnement selon la réglementation en vigueur pour les logements « en diffus » situés dans des immeubles en copropriétés. Aussi, en copropriété, selon la configuration des immeubles, les propriétaires bailleurs de plusieurs logements à un même étage seront également incités à leur regroupement.

Il incombera à la SPLA-IN AMP, dans le cadre de son travail d'animation et de conseils, d'apporter les arguments techniques, financiers, sociaux nécessaires au propriétaire lui permettant de réaliser une opération sécurisée du point de vue financier mais aussi de sa gestion future.

Sur ce point, et au-delà de l'obligation de conventionner les logements ayant bénéficié des subventions, elle pourra également lui proposer le recours, notamment :

- A l'intermédiation locative - IML (avec bail glissant) : en lien avec les objectifs du PLH métropolitain et du Plan Logement d'Abord II 2023-2027, l'OPAH-RU à volet CD participera au développement de l'IML sur le secteur. Ainsi, à chaque propriétaire bailleur ou mono-propriétaire bailleur, il pourra être proposée l'option de conventionner son/ses logement(s), mais aussi d'en confier la gestion à une agence immobilière à vocation sociale (AIVS) à une agence immobilière sociale (AIS) ou une structure agréée pour faire de l'IML sur le territoire (mandat de gestion ou location sous location). Pour cela,

les chargés d'opération de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées orienteront le propriétaire vers les structures agréées.

- Aux dispositifs de garantie et de couverture de loyers impayés d'Action Logement Service à l'exemple de « Louer pour l'emploi », « Visale », etc.
- Au Bail à Réhabilitation.

L'objectif recherché est de créer un cadre de travail et de négociation avec les propriétaires, essentiellement les mono-propriétaires bailleurs, afin qu'ils réalisent des travaux de qualité et répondant aux normes d'habitabilité, financés et conventionnés dans le cadre de la présente OPAH-RU à volet copropriétés dégradées. Dans les cas où le volet incitatif ne suffirait pas pour répondre aux questions d'habitabilité et désordres techniques, la SPLA-IN AMP pourra avoir recours aux ORI (voir 3.2.3).

Naturellement il s'agira également d'accompagner des propriétaires bailleurs de logements en copropriété à la réalisation de travaux d'amélioration, en contrepartie d'un conventionnement des loyers.

Objectifs :

L'opération vise l'amélioration de :

- **17** mono-propriétés, représentant environ **85** logements locatifs privés conventionnés
- **26** logements conventionnés en diffus (copropriétés)

3.3.4. Attirer de nouveaux ménages dans l'ancien à travers l'accession à la propriété

Accompagner l'accession à la propriété de qualité et sécurisée pour des ménages en primo accession constitue un enjeu important de diversification des statuts d'occupation dans le quartier, qui ne comprend que 25% de propriétaires occupants. Les transformations apportées à l'espace public, de développement de l'offre d'équipements publics et plus globalement les améliorations en termes d'aménités urbaines seront de nature à attirer pour partie de nouvelles populations et familles en accession à la propriété.

Pour cela, pourront être mobilisées les aides existantes sur le territoire pour les primo-accédants qui constituent une opportunité supplémentaire pour inciter des familles à s'installer dans le quartier, avec notamment :

- L'ADAPA : l'aide départementale (Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône) à l'accession à la propriété dans l'ancien : 3 000€, portée à 4 000€ pour les ménages (sous plafond de ressources) de moins de 30 ans, ou de 5 000€ s'ils achètent un logement dans un périmètre d'Eradication de l'Habitat Indigne à Marseille.

Dans ce cadre, la SPLA-IN AMP sera mobilisée pour informer les ménages accédants des aides publiques aux travaux, du régime et obligations applicables au fonctionnement d'une copropriété, ainsi que des responsabilités des copropriétaires en copropriété :

- Dispenser des premiers conseils en amont de l'acquisition ;
- Apporter une information préalable sur les éventuels travaux à programmer en parties communes

- d'immeubles et à intégrer au montage financier complet de leur acquisition ;
- Aider au montage administratif de demande de subventions de l'Anah et de la Métropole AMP, dans les cas d'éligibilité de leur dossier de travaux.

Objectifs :

Un objectif d'accompagnement d'environ une vingtaine propriétaires accédants est envisagé.

3.4. Volet copropriété en difficulté

Descriptif du dispositif :

A l'échelle du secteur de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, les copropriétés représentent 69% du parc privé. Environ la moitié d'entre elles sont identifiées comme dégradées ou très dégradées¹⁰.

La dégradation de ces immeubles anciens, le défaut d'entretien de nombre d'entre eux interpellent naturellement les acteurs des politiques publiques du logement à mettre en place un dispositif ciblé d'aide à la réalisation des travaux par les syndicats de copropriétaire mais aussi, s'il y a lieu, un accompagnement préalable au redressement ou à la gestion de certaines copropriétés. L'objectif recherché étant de mettre en place une aide adaptée aux spécificités du parc ancien, le petit patrimoine marseillais, composé très majoritairement d'immeubles¹¹ d'une dizaine de lots et cumulant des difficultés de gestion et de fonctionnement diverses.

Le traitement de ces situations constitue l'un des enjeux essentiels du présent dispositif qui, à ce titre, porte la double dénomination d'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.

Par ailleurs, sur le sud du secteur (notamment avenue Camille Pelletan), l'on peut noter la présence de copropriétés plus récentes (d'après-guerre) de taille moyenne, qui pourront être concernées principalement par des travaux de rénovation énergétique. Celles-ci représentent environ 36% des copropriétés du secteur.

3.4.1. L'accompagnement au redressement ou à la gestion de copropriétés ciblées

Certaines copropriétés anciennes connaissent des problèmes de fonctionnement ou de gestion (absence de syndic, endettement élevé de certains copropriétaires, etc.) qui contribuent à la non intervention en matière de travaux, et à une certaine spirale de dégradation au fil des années. Apporter un appui ponctuel, sur une durée limitée à 5 ans, au redressement de ces petites copropriétés anciennes est important, les mesures proposées sont proches des missions de redressement incluses généralement dans les POPAC (Programme Opérationnel et Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) avec un volet économique, juridique et social.

Dans ce cadre, après ciblage des copropriétés concernées, la SPLA-IN AMP pourra conduire les missions suivantes :

- Appui au syndic en place (constitution ou renforcement du conseil syndical, immatriculation,

¹⁰ Source : Etude habitat réalisée en 2021-2023 par Urbanis Aménagement et Urbanis pour le compte de la Métropole Aix Marseille Provence.

¹¹ Notamment le 3 fenêtres marseillais.

- formation, assistance pour le recouvrement des impayés, etc.) ;
- Aide au renouvellement, changement de syndic, ou accompagnement à la désignation d'un administrateur provisoire.

Les frais de redressement ou de réorganisation de la copropriété pourront être pris en charge par l'Anah sous forme d'une aide forfaitaire, sur la base des aides de droit commun, soit 5 000€/copropriété. Ils pourront être mobilisés par exemple les frais de procédures, d'honoraires d'huissiers et d'avocat, l'établissement ou la mise à jour du règlement de copropriété (ie. état descriptif de division,...) etc.

3.4.2. Les aides aux travaux

Le régime se structure autour de 3 niveaux de subvention (*voir tableau ci-dessous*) répartis en 2 natures d'intervention. Il vise la conduite de travaux adaptés au désordre technique et niveau de dégradation de la copropriété.

La réalisation préalable d'un diagnostic technique, alimentant le vote par le syndicat de copropriétaires du PPT. Celui-ci permettant de déterminer la nature des travaux indispensables à conduire (socle de base) sans tarder et, s'il y a lieu, d'autres travaux.

1/ La conduite des travaux « Socle de base » contribuant à la pérennité des immeubles :

- Il s'agira en premier lieu, et de façon prioritaire, de conduire le socle de travaux permettant de pérenniser l'état des immeubles en parties communes grâce à une **aide simplifiée appelée « Pérennité immeuble » (70% HT, soit 50 % plus 10% Anah car 10 % AMP)** : éléments structurels, étanchéité, reprise des réseaux internes et des jonctions aux réseaux publics.

Cette aide « Pérennité immeuble » à destination des syndicats de copropriétaires (SDC), concerne les copropriétés allant de vétustes à très dégradées :

- o Systématiquement éligibles si elles sont situées en îlot prioritaire (puisque déjà considérées comme « en difficulté » dans le cadre des études habitat).
- o Éligibles au cas par cas hors îlots prioritaires, et listées (en flux) dans le cadre de discussions locales avec la DDTM des Bouches-du-Rhône et la Métropole AMP.

La réalisation d'un diagnostic multicritère sera tout de même exigé, en îlot prioritaire et hors îlot prioritaire.

Lors de la demande de l'aide Pérennité, il sera naturellement possible d'adapter le programme de travaux à l'état de l'immeuble, et de demander la dissociation des postes de travaux financés assurant la pérennité de l'immeuble (à l'exemple de travaux portant sur les seuls réseaux, toiture seule, etc.). Il appartiendra à la SPLA-IN AMP de veiller à la réalisation a minima du socle de travaux nécessaires à la pérennité de l'immeuble (structure, étanchéité, réseaux).

- S'il y a lieu, les travaux inscrits dans l'arrêté de mise en sécurité¹² ou d'insalubrité pourront bénéficier de **l'aide aux travaux de sortie d'arrêt** selon la réglementation en vigueur. Les travaux relevant des prescriptions des arrêtés de mise en sécurité et d'insalubrité, sont présentés dans le volet Lutte contre l'habitat indigne et dégradé (article 3.5).

¹² Ou de péril pour les plus anciens.

2/ La conduite d'autres travaux supplémentaires :

- Au-delà de ces travaux de pérennité et de sortie d'arrêté, les copropriétés pourront également bénéficier de l'aide pour travaux d'amélioration (55% HT, soit 35 % plus 10% Anah car 10 % AMP), qui intègre notamment les travaux de rénovation énergétique.

Travaux portant sur les parties communes d'immeubles en copropriété Aide aux SDC	1- Travaux Socle de base		2 - Autres travaux
	Travaux sortie arrêté de MES ou Insalubrité	Travaux pérennité (élémts structurels, étanchéité, réseaux)	Travaux d'amélioration (dont précarité énergétique)

Pour les petites copropriétés (20 lots d'habitation ou moins) qui ne parviennent pas à atteindre le minimum de 35% de gain énergétique requis pour bénéficier de l'aide MPR Copropriété, l'expérimentation mise en place par l'ANAH (ouverte du 1er janvier 2024 et jusqu'au 31 décembre 2026) pour les aider à financer les travaux de rénovation énergétique pourra être testée dans le cadre de la présente OPAH-RU.

Objectifs :

L'opération vise la réalisation de travaux portant sur **34** copropriétés :

- Dont « Pérennité » et de travaux d'amélioration pour **28** copropriétés
- Dont Sortie d'arrêtés pour **6** copropriétés

Objectif d'apporter un appui au redressement pour la moitié des copropriétés visées, soit environ **17** copropriétés.

3.4.3. Une aide renforcée pour les copropriétaires occupants modestes et très modestes

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

Objectifs :

L'opération vise le versement d'aide auprès de **20 copropriétaires** occupants modestes ou très modestes.

3.5. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Avec l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, la Métropole AMP et la Ville de Marseille s'engagent à poursuivre une politique active et volontariste fondée sur la lutte contre l'habitat non décent, très dégradé et insalubre.

Les enjeux de traitement des immeubles et des logements sous arrêté

La recherche de solutions pour la mise en œuvre des travaux de sortie de mise en sécurité/péril/ insalubrité et plus largement de remise en état de l'immeuble¹³ constitue l'un des axes important de travail de l'animation de la présente OPAH-RU à volet CD.

L'objectif sera naturellement de privilégier la recherche de solutions avec les syndicats de copropriétaire et les propriétaires à travers le travail d'animation de la SPLA-IN AMP.

Pour les cas les plus complexes, des actions curatives pourront être envisagées à travers l'acquisition d'immeuble par la SPLA-IN AMP à travers les opérations de recyclage des immeubles anciens dégradés (cf. volet foncier).

Les enjeux de traitement d'immeubles et logements très dégradés

Au-delà des immeubles sous arrêtés à traiter, le secteur concentre un parc privé composé d'environ 50% d'immeubles repérés comme dégradés ou très dégradés¹⁴. Une partie de ce parc pourrait faire l'objet à terme d'une obligation de travaux au titre de l'habitat indigne ou des procédures de mise en sécurité et d'insalubrité.

Dans ce cadre, il est nécessaire d'assurer une bonne coordination entre les services compétents de la Ville de Marseille (DLLHI), de l'Etat, de la Métropole et de la SPLA-IN AMP pour mieux repérer, dénoncer (à travers les prises d'arrêtés) et traiter les situations des logements et immeubles dégradés et très dégradés.

Afin d'assurer la bonne coordination entre la conduite des dispositifs coercitifs (arrêtés issus des polices de sécurité et d'insalubrité) et l'accompagnement des (co)propriétaires dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, le process de travail suivant est mis en place :

- Accès de la SPLA-IN AMP aux bases de données Openpéril et Histologe pour consultation des procédures en cours.
- Transmission par la ville de Marseille (DLLHI) en flux à la SPLA-IN AMP des nouveaux arrêtés de mise en sécurité ou d'insalubrité.
- Transmission mensuelle par la ville de Marseille (DLLHI) à la SPLA-IN AMP d'une extraction (listes d'adresses par date) des nouvelles procédures en cours à l'échelle du périmètre d'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.
- Au cas par cas, transmission d'informations, et échanges réguliers par téléphone/mail entre les chargés de secteur de la Ville de Marseille (DLLHI) et de la SPLA-IN AMP.
- Organisation de réunions techniques de coordination trimestrielle « Lutte contre l'habitat indigne » associant la ville de Marseille (DLLHI), la Métropole, l'Etat à travers la DDTM 13 et la SPLA-IN AMP.

Ces différents échanges de données et l'organisation de séances de travail devraient permettre d'assurer l'articulation des actions de repérage des immeubles et/ou logements et de leur traitement avec l'accompagnement via l'OPAH-RU à volet CD des (co)propriétaires par la SPLA-IN AMP à la réalisation des travaux, notamment dans une logique de priorisation des immeubles à accompagner. Ces réunions techniques constitueront l'instance de suivi des différentes situations rencontrées) et permettront une priorisation dans le traitement des dossiers, une mise à jour de l'avancement des dossiers avec s'il y a lieu, l'établissement

¹³ Logement répondant aux normes d'habitabilité.

¹⁴ Source : Etude habitat réalisée en 2021-2023 par Urbanis Aménagement et Urbanis pour le compte de la Métropole Aix Marseille Provence.

d'une stratégie la plus adaptée au dossier.

3.5.1. Le repérage des situations

Le traitement des immeubles très dégradés implique la mise en place d'une coordination locale visant au repérage des situations difficiles pouvant relever des polices de sécurité ou d'insalubrité.

Pour le repérage des immeubles dégradés, en complément de la tenue de permanences et des actions de communication ciblée, plusieurs leviers seront mobilisés :

- Les cartographies issues des diagnostics bâtimentaires de l'étude Habitat, et des contre-visites de terrain (déjà engagées dans le cadre de l'OPAH-RU transitoire par la SPLA-IN AMP) qui se poursuivront afin de confirmer l'état de ces situations bâtimentaires.
- Une articulation avec le tissu d'acteurs locaux en contact avec les habitants et usagers du quartier (associations et travailleurs sociaux, CCAS, etc.).
- Accès de la SPLA-IN AMP aux bases de données Openpéril et Histologe pour consultation des procédures en cours.
- Information régulière par l'Espace accompagnement habitat (EAH) des situations des logements faisant l'objet d'une demande de Permis de louer.

3.5.2. Situations des immeubles ou logements dégradés ou insalubres

La prise d'arrêté de mise en sécurité et d'insalubrité

La Ville de Marseille, *via* son service mise en sécurité des immeubles (SDI) et son service communal d'hygiène et de santé (SCHS), est en charge de la préparation (visites, rapports de visites) et de la prise des arrêtés de mise en sécurité (police de sécurité) et des arrêtés d'insalubrité (police d'insalubrité).

L'accompagnement des propriétaires à réaliser les travaux prescrits dans l'arrêté

L'objectif recherché est de permettre la réalisation de travaux complets permettant la mainlevée de l'acte et s'il y a eu évacuation, la réintégration des occupants dans des logements répondant aux normes d'habitabilité :

- Volet incitatif visant à favoriser le traitement global du logement et/ou de l'immeuble : rôle dévolu à la SPLA-IN AMP en charge de l'animation de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, afin que les copropriétaires conduisent les travaux prescrits dans l'arrêté et les travaux supplémentaires nécessaires en mobilisant les aides publiques du présent dispositif. Les travaux prescrits dans l'arrêté seront financés selon la réglementation en vigueur.
- Volet coercitif avec la perspective, en cas de carence des propriétaires de l'immeuble, de la conduite des travaux d'office par la Ville de Marseille, avec le recouvrement des frais engagés.

Intervention de la Ville de Marseille et la réalisation des travaux d'office

La Ville s'engage à accompagner la Métropole dans sa stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé, notamment via les pouvoirs de police spéciale en matière d'habitat et plus

globalement grâce à l'appui de la Direction du Logement et Lutte contre l'Habitat Indigne.

Elle s'engage également à travailler étroitement avec l'équipe opérationnelle mise en place dans le cadre de la présente convention afin d'aboutir à l'engagement de travaux permettant la levée d'arrêts de mise en sécurité ou d'insalubrité et la réintégration des ménages dans leur logement le cas échéant, y compris par l'intervention en travaux d'office en cas de défaillance des propriétaires.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

Descriptif du dispositif :

Compte tenu des caractéristiques propres au petit patrimoine ancien marseillais, parfois altéré par des rénovations passées non respectueuses, et des enjeux climatiques d'une ville méditerranéenne, mais aussi au regard des caractéristiques de quelques copropriétés plus récentes (structure béton souvent peu ou mal isolées) de taille moyenne, le volet énergie et précarité énergétique de la présente OPAH-RU à volet copropriétés dégradées nécessite d'avoir une approche « sur-mesure » pour le traitement des immeubles et logements :

- Privilégiant par exemple les logements traversants permettant la circulation d'air (ventilation naturelle), l'occultation des fenêtres avec les maintiens et la pose de persiennes afin de mieux répondre au confort d'été.
- Privilégiant l'utilisation des éco matériaux, matériaux biosourcés.
- La question spécifique des impacts des pollutions atmosphériques, qui se pose avec beaucoup d'acuité dans certaines rues proches du tablier de l'autoroute A7, pourrait nécessiter la mise en œuvre de travaux plus adaptés permettant de traiter les entrées et les sorties d'air.

L'autre enjeu est naturellement d'articuler au mieux le présent dispositif avec la politique nationale de massification de la rénovation énergétique conduite par l'Anah (*Mon Accompagnateur Rénov'* et *Ma Prime Rénov'*). Les travaux de rénovation énergétique seront pris en charge dans le cadre de la présente OPAH-RU à volets copropriétés dégradées pour les dossiers cibles de ce dispositif (travaux en parties communes des copropriétés faisant l'objet des travaux socle de base, mono-propriétaires bailleurs, propriétaires occupants). Au cas par cas, les situations ne demandant pas une intervention lourde (portant notamment sur la remise en état structurel des immeubles) seront orientées vers le droit commun (*Ma Prime Rénov' Copro*).

Le repérage et « triage » de ces situations et orientations des propriétaires vers le bon dispositif sera fait en articulation avec l'Espace Conseil France Rénov' (*Cf article 7.2.3*).

Objectifs :

L'objectif est d'accompagner à la rénovation énergétique :

- **7** immeubles.
- **13** propriétaires occupants modestes et très modestes.
- **6** propriétaires bailleurs.

3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

Descriptif du dispositif :

L'allongement de l'espérance de vie entraîne une augmentation de la population âgée qui aspire naturellement à rester le plus longtemps possible dans son logement. L'adaptation à la vieillesse et l'amélioration thermique des logements s'imposent ainsi comme des champs d'intervention majeurs pour lesquels l'Anah a conçu un dispositif d'aides particulier. Afin d'offrir un parc de logements rénovés le mieux adapté aux personnes handicapées, l'accessibilité aux logements ainsi que l'aménagement intérieur doivent également être pris en considération dans les projets. Le public ciblé est autant les propriétaires occupants que les locataires.

Le Programme local de l'habitat (PLH) souligne l'enjeu de diversifier l'offre en logements afin de répondre aux besoins, insuffisamment satisfaits, de publics spécifiques telles que les personnes âgées ou handicapées.

Il s'agit d'inciter à la conduite de travaux d'adaptation et d'accessibilité du logement (à l'exemple de la création d'un monte-escalier électrique, d'un ascenseur, aménagement/transformation de la salle de bain en salle d'eau, création de systèmes d'appels lumineux pour les sourds et malentendants, etc...).

La SPLA-IN AMP aura pour mission d'assister les propriétaires occupants et les locataires au montage de projet d'adaptation permettant leur autonomie et maintien à domicile. Elle effectuera pour cela un travail de repérage, avec notamment les travailleurs sociaux, la CAF, les services du département, etc. Elle apportera les conseils et appuis techniques, administratifs et financiers, dont le montage des dossiers de financements de tous les partenaires publics, nécessaires à la réalisation de travaux.

Objectifs :

L'opération vise l'adaptation de :

- 4 logements PO
- 2 logements PB/locataire

3.8 Volet social

3.8.1. Accompagner socialement les occupants concernés par des opérations de réhabilitation du parc privé¹⁵

Descriptif du dispositif :

La requalification du quartier exige d'anticiper les effets induits sur les occupants des logements dégradés concernés par les travaux de réhabilitation. Le volet social se doit d'être envisagé comme une dimension transversale du projet de requalification du centre-ville de Marseille. Il s'agit de travailler notamment à leur maintien sur le secteur et dans de bonnes conditions, au travers des volets de l'accompagnement social et de l'organisation des relogements (temporaires et s'il y a lieu définitifs).

En fonction des situations sociales rencontrées (suroccupation, problèmes de santé, psychologiques ou de

¹⁵ Il ne s'agit pas ici de traiter l'organisation des relogements temporaires et définitifs des occupants des immeubles devant faire l'objet d'un recyclage foncier par la SPLA-IN AMP.

handicap, difficulté intra-familiale, etc.), et du diagnostic initial faisant état des capacités et des limites des ménages concernés au regard du logement et des besoins en travaux, un accompagnement social pourra être proposé.

Il sera réalisé conjointement, en lien avec les équipes de la Métropole AMP :

- Dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées qui intègrera des missions d'accompagnement social.
- En coordination avec les acteurs sociaux compétents et les dispositifs du territoire.

Pour faciliter le relogement des occupants du parc privé, plusieurs leviers pourront être mobilisés selon les situations rencontrées :

- Dans le cas **d'une procédures d'insalubrité nécessitant un relogement temporaire** du ménage
 - o Rappeler aux propriétaires bailleurs de leurs obligations dès lors qu'une procédure prévoit qu'ils procèdent au relogement ou à l'hébergement de leurs locataires ;
 - o Mobiliser en tant que de besoin et payer – sur bons de commandes portés par la Métropole AMP - des nuitées d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier pour un nombre maximum de 5 ménages, ou tout autre moyen tels des lots acquis par la SPLA-IN AMP ;
 - o Cette mission inclut l'accompagnement du ménage de la proposition d'hébergement jusqu'au retour ou au relogement.
- Dans le cas où **les travaux nécessiteraient un relogement temporaire du ménage** pendant la durée du chantier :
 - o Rappel aux propriétaires bailleurs de leurs obligations de procéder au relogement ou à l'hébergement de leurs locataires.
 - o En cas de difficulté ou de besoin des propriétaires bailleurs, la SPLA-IN AMP pourrait proposer des solutions de logements tiroirs, avec en contrepartie le paiement d'une participation journalière par le propriétaire. Par ailleurs, la SPLA-IN AMP pourra émarger au marché métropolitain d'assistance au relogement.
- Dans le cas de **relogements définitifs et dans le cas d'acquisition publique du logement** (cas minoritaires où les ORI aboutiraient à une acquisition par la puissance publique notamment) :
 - o La SPLA-IN AMP mobilisera notamment le parc privé conventionné dans le cadre de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.
 - o Mobilisation de l'offre locative sociale gérée dans le cadre de la plateforme métropolitaine de relogement.

3.8.2. La solvabilisation des propriétaires

Descriptif du dispositif :

La solvabilisation et les réponses idoines aux besoins en trésorerie des (co)propriétaires pour financer leurs

travaux de réhabilitation constitue sans surprise un enjeu majeur à la réussite de la présente OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, avec pour cela deux aspects :

- La constitution d'un tour de table financier (au-delà des aides de l'Anah, de la Métropole AMP et de la ville de Marseille) adapté, impliquant des restes à charge soutenable pour les (co)propriétaires ; au premier rang desquels les propriétaires occupants modestes et très modestes.
- Le versement des subventions et autres aides dans des délais connus et raisonnables.

Pour permettre la solvabilisation des (co)propriétaires, notamment les plus modestes, en sus des aides aux travaux mobilisables, la SPLA-IN AMP pourra les orienter vers des dispositifs de droit commun proposant des solutions complémentaires, avec notamment :

- La demande d'avance de subvention pour le commencement des travaux auprès de l'Anah – jusqu'à 70% de la subvention accordée pour l'ensemble des dossiers, et plafonnée à 900 000 euros pour les SDC.
- La mobilisation d'aides publiques ou privées complémentaires à destination de propriétaires privés (SOS Taudis de la Fondation Abbé Pierre, etc.).
- La mobilisation des SACICAP au titre des préfinancements de subventions pour les propriétaires occupants.
- La demande de prêts travaux à taux zéro ou réduits en parties privatives (Banques, Action Logement Service, etc.) ou en parties communes (Action Logement Service notamment).

A ce titre, la SPLA-IN AMP est habilitée, en tant qu'animateur de l'OPAH-RU à volet CD, après avoir reçu le mandat formel de chaque propriétaire bénéficiaire des subventions, à faire la demande pour leur compte, signer les conventions afférentes avec les organismes financeurs concernés (publics et privés), percevoir et gérer ces subventions pour leur compte.

3.8.3. L'accompagnement des occupants modestes à l'auto-réhabilitation

Afin de compléter le dispositif mis à disposition des propriétaires, une mission « d'auto réhabilitation accompagnée » (ARA) sera intégrée à l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées. Cette mission¹⁶ consistera à accompagner, à travers le recrutement d'un prestataire agréé, un ménage pour qu'il participe activement au chantier de réhabilitation de son logement. Cet accompagnement est à la fois technique, administratif et financier.

La spécificité des missions d'ARA, et sa complémentarité avec les missions classiques d'animation auprès des propriétaires, est de prendre en compte la situation des ménages les plus fragiles, « les invisibles », dans sa globalité tant de la personne que du bâti avec un accompagnement individualisé en partenariat avec le travailleur social si besoin. En cela, il s'agira de construire l'accompagnement en prenant en compte le projet du propriétaire occupant (PO) au regard de son vécu dans le logement et non uniquement de la liste de travaux subventionnables par l'Anah et de sa situation financière, mais aussi d'utiliser le chantier ARA comme outil mobilisateur au service de cette approche globale.

¹⁶ La mission est définie par la délibération n°2014-24 de l'Anah du 7 octobre 2014.

Descriptif du dispositif :

Selon les difficultés du ménage à financer des travaux, une orientation vers un accompagnement à l'Auto-réhabilitation accompagnée, pourra également être proposée. Le dispositif vise l'accompagnement de POM et POTM, tel que financé par l'Anah aujourd'hui, avec cumul :

- D'une mission d'accompagnement à la réalisation de chantiers en ARA.
- D'une mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage pour la réalisation d'un projet de travaux complet (notamment de rénovation énergétique), avec la mobilisation d'artisans.

Objectifs :

Il est visé l'accompagnement de **25** ménages en ARA sur la durée des 3 conventions d'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées (Belle de Mai, Noailles, Hoche-Versailles). La SPLA-IN AMP recrutera à cet effet une structure, ayant des références en la matière.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

« ... La matière physique de la ville a de l'importance, une importance même décisive. Ce n'est pas uniquement pour des raisons fonctionnelles, mais parce que cette matière physique prend aisément valeur symbolique. En dehors de quelques bâtiments et emplacements exceptionnels, le véritable monument de Marseille, c'est la ville elle-même avec ses itinéraires, son habitat vernaculaire, son tissu et la mémoire des pratiques. Mettre en valeur Marseille, c'est d'abord tirer la ville, en particulier celle de la fin du XVIIIe et du XIXe siècles, du vieillissement et de la dégradation matérielle.... »¹⁷

L'un des enjeux du présent dispositif est de conduire une politique ambitieuse et exigeante en matière de réhabilitation afin de proposer des immeubles et logements de qualité et sûr, avec la conduite de travaux respectueux des spécificités du patrimoine vernaculaire, le petit patrimoine marseillais, tout en répondant aux enjeux de réchauffement climatique d'une ville méditerranéenne dense et peu végétalisée.

L'enjeu des réhabilitations est tout à la fois de conserver et pérenniser l'état des immeubles tout en suggérant les adaptations possibles et nécessaires au projet complet des propriétaires d'immeubles (mono-propriétaires bailleurs) afin d'offrir des logements à la bonne habitabilité.

Les travaux pourront ainsi porter sur la réorganisation des logements au sein des immeubles des mono-propriétaires, si la configuration physique de l'immeuble s'y prête, le traitement des fonds de parcelles avec la démolition possible d'appentis et constructions adventices, la désimperméabilisation et végétalisation des cours privatives. L'objectif étant de retrouver les propriétés du « 3 fenêtres marseillais ¹⁸ », qui constitue l'identité, l'image du centre-ville marseillais.

La réalisation de travaux d'intérêt architecturaux portant sur ce patrimoine (reprise et réparation des ferronneries, reprise des portes d'entrée d'immeubles, de balcons, etc.) pourra être intégrée dans les plans

¹⁷ Extrait de « l'imaginaire de Marseille », Marcel RONCAYOLO.

¹⁸ Le 3 fenêtres constituant l'appellation générique, des 2 ou 4 fenêtres pouvant être concernés par ces aides.

de financement et subventionnable au même régime que le projet de travaux. Des micro secteurs à fort enjeux patrimoniaux et urbains pourraient faire l'objet de campagne de ravalement obligatoire avec la mobilisation d'aides ciblées de collectivités.

Le couplage des mesures incitatives d'aides aux travaux avec la mise en place d'opérations de restauration immobilière (ORI) sur certains immeubles à enjeux permettra d'engager des travaux de qualité (cf. 3.2.1).

Enfin, dans le cadre de la valorisation de l'expérience acquise lors de la mise en œuvre concrète de ses projets de recyclage foncier, la SPLA-IN AMP travaillera au partage et au développement des savoir-faire méthodologiques et opérationnels auprès notamment du tissu local d'entreprises (artisans, réseaux professionnels, etc.). L'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées pourra être un point d'appui et de retour d'expériences pertinent pour la mise en place de cette capitalisation (i.e réalisation de documents support des réhabilitations engagées sur des immeubles recyclés) et l'animation du réseau professionnel.

3.10. Volet économique et développement territorial

Le constat est partagé qu'une revalorisation de l'image et de l'attractivité du quartier est nécessaire. L'attractivité s'envisage naturellement au travers du prisme du projet de requalification urbaine global prévu sur le secteur (création et amélioration des équipements, réaménagement des espaces publics de proximité, remise en état des rez-de-chaussée des immeubles recyclés par la SPLA-IN AMP, arrivée du Tram, etc.).

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 145 logements, répartis comme suit :

- 34 logements occupés par leur propriétaire (dossiers classiques et dossiers ARA).
- 111 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés (en copropriété et mono-propriété).

Les objectifs globaux sont évalués à 51 immeubles, répartis comme suit :

- 34 copropriétés dégradées.
- 17 mono-propriétés.

Voir le détail ci-après.

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
34 logements PO* Dont 9 LHI et TD* Dont 13 MaPrimeRénov' Sérénité* Dont 4 autonomie* Dont 8 ARA	2	4	7	10	11	34
111 logements PB* (en mono-propriété et en copropriété) Dont 48 TD Dont 42 MD Dont 21 RE	8	19	25	26	33	111
34 copropriétés (parties communes) , qui représentent environ 170 logements Dont 28 « Pérennité immeuble » ou amélioration Dont 6 sorties d'arrêtés	2	5	7	9	11	34
17 mono-propriétés Dont 40 logements TD Dont 30 logements MD Dont 3 logements RE	1	3	4	4	5	17
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages Dont 10 logements loyer intermédiaire Loc'1 Dont 74 logements loyer conventionné social Loc'2 – dont 11 IML Dont 27 logements loyer conventionné très social Loc'3 – dont 27 IML	8	19	25	26	33	111

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Le coût prévisionnel HT de travaux générés par l'opération est estimé à environ **22 millions €**, dont plus des 2/3 subventionnés ; les propriétaires privés participant au financement d'environ 1/3 des projets de réhabilitation.

Cibles	TOTAL OPAH-RU						Total
	SDC dont redressement	PB Mono	PO (PP et PC)	PB (PP)	Diag	ARA	
Enveloppe prévisionnelle Anah	6 400 000 €	3 072 157 €	724 650 €	561 146 €	90 473 €	352 300 €	11 200 727 €
Enveloppe prévisionnelle MAMP	930 000 €	1 812 051 €	470 100 €	294 333 €	158 400 €	77 000 €	3 741 885 €
Enveloppe prévisionnelle totale	7 330 000 €	4 884 209 €	1 194 750 €	855 480 €	248 873 €	429 300 €	14 942 612 €
Estimation coûts travaux total HT	9 300 000 €	9 900 000 €	897 000 €	1 188 000 €	241 200 €	410 000 €	21 936 200 €

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration de l'Anah, des instructions de la directrice générale, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Plus spécifiquement, une dérogation à la réglementation a été accordée par le conseil d'administration de l'Anah du 12/06/2024 et porte sur :

- La majoration exceptionnelle des aides aux travaux des propriétaires bailleurs en mono-propriété permettant d'amplifier le traitement de l'habitat indigne dans le centre ancien de Marseille.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **13 364 462 €**, selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
AE prévisionnels	1 124 884 €	2 141 436 €	2 820 713 €	3 320 645 €	3 956 783 €	13 364 462 €
dont aides aux travaux, et à la gestion	692 137 € + 200 000 € TO	1 708 689 € + 200 000 € TO	2 387 966 € + 200 000 € TO	2 887 898 € + 200 000 € TO	3 524 036 € + 200 000 € TO	11 200 727 € + 1 000 000 € TO
dont aides à l'ingénierie	232 747 €	232 747 €	232 747 €	232 747 €	232 747 €	1 163 735 €

5.2. Financements de la Métropole AMP

5.2.1. Règles d'application

La métropole s'engage, dans le cadre de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées située au sein du PPA :

- A mettre en place un dispositif d'animation de l'OPAH-RU à volet CD à travers une concession signée avec la SPLA-IN AMP : le coût global de cette ingénierie d'animation (équipe de la SPLA-IN AMP et recrutement de prestataires *ad hoc*) pour la période 2024 à 2029 est évalué à 1,45 M€ HT
- A recruter un chef de projet dédié au pilotage et à la coordination.
- A compléter le dispositif des aides aux travaux de l'Anah par des subventions sur fonds propres :
 - o Une subvention de 10% du montant TTC des travaux pérennes sur des copropriétés en sortie de péril, d'insalubrité ou de dégradation, en application du régime PIC ou du régime de droit commun ;
 - o Une subvention de 15% des travaux de grande et moyenne dégradations réalisés par les PB en complément des subventions de l'Anah ;
 - o Une prime de réduction de loyer (100 €/m² en Loc 2, ou 150€/m² en Loc 3) en logement locatif conventionné à loyer social ou très social ;
 - o Une prime IML de 2 000€/logement ;
 - o Une subvention des travaux (10% ou 25% HT selon la nature du dossier) en parties privatives des PO modestes et très modestes en complément des subventions de l'Anah ;
 - o Pour les copropriétaires occupants modestes et très modestes création d'un financement complémentaire et cumulable avec le financement au SDC pour des travaux de même nature portant sur les parties communes en copropriété, et versé au syndic, dans la limite d'un RAC de 4 000€ ;
 - o Une aide aux diagnostics techniques pour les SDC et mono-propriétaires à hauteur de 50% dans la limite de 6000€TTC par immeuble concerné sans obligation de réaliser des travaux. Il s'agit d'immeubles, en copropriété et en pleine propriété, ne faisant pas l'objet d'un arrêté de police de l'habitat devant déboucher sur un programme de travaux, et présentant un faisceau d'indices de dégradation, repérés à travers les études pré-opérationnelles ou le travail de terrain de la SPLA-IN AMP, suffisant pour rendre la réalisation de diagnostics nécessaire à la prise de décision concernant le programme de travaux essentiels à la pérennité des immeubles. L'éligibilité au financement du diagnostic technique sera également appréciée au regard de l'intérêt technique, social et économique de la situation.

Les autres primes du dispositif des aides métropolitaines restent applicables, notamment en faveur de la production de logements locatifs privés à loyer social et très social.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Métropole AMP pour l'opération sont de **4 033 418 €**, selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
AE prévisionnels	297 628 €	660 972 €	878 263 €	988 963 €	1 207 592 €	4 323 753 €
Dont aides aux travaux	239 242 €	602 685 €	819 976 €	930 676 €	1 149 306 €	3 741 885 €
Dont aides à l'ingénierie	116 373,6 €	116 373,6 €	116 373,6 €	116 373,6 €	116 373,6 €	581 868 €

5.3. Financements de la Ville de Marseille

La Ville de Marseille s'engage à accompagner le dispositif opérationnel notamment à travers les thématiques suivantes :

- à prendre en charge hors maîtrise publique, dans le cadre de la convention d'exécution liant à l'Etat en matière de traitement de l'insalubrité, l'hébergement ou le relogement des occupants aux conditions prévues dans la Charte des personnes évacuées, y compris dans les secteurs couverts par une OPAH-RU, sous réserve d'une prise en compte par la Métropole des coûts induits, selon des modalités qui feront l'objet d'une convention spécifique
- à solliciter tout financement permettant d'optimiser les solutions d'hébergement et de relogement des ménages, et à favoriser toute solution innovante,
- à délibérer un règlement d'intervention permettant l'octroi d'une prime à l'intermédiation locative à l'échelle de la Ville de Marseille et pouvant concerner l'OPAH-RU à volet CD objet de cette convention, la Ville de Marseille ayant déjà approuvé lors du Conseil Municipal du 20 octobre 2023 une enveloppe de 1,15 millions d'Euros pour la période 2024-2029 en faveur de l'intermédiation locative.

Objectif IML :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Prévision AE IML	0	4	5	6	6	21

Les modalités d'instruction et de financements de ce dispositif seront précisées ultérieurement.

La Ville s'engage également à étudier des thématiques complémentaires pouvant faire l'objet de cofinancements supplémentaires ainsi que leurs conditions d'octroi venant renforcer l'action de l'OPAH-RU (par exemple atténuer le reste à charge des propriétaires occupants modestes ou très modestes ou encore inciter la réalisation de diagnostics techniques qui aideront à la prise de décision des copropriétés et/ou mono-propiétés accompagnées par la SPLA IN).

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation de l’OPAH-RU à volet copropriétés dégradées

Article 7 – Conduite de l’opération

7.1.1. Mission du maître d’ouvrage

La maîtrise d’ouvrage de l’opération est assurée par la Métropole Aix-Marseille-Provence (Métropole AMP). Elle sera chargée de piloter l’opération, de veiller au respect de la convention de programme (OPAH-RU à volet copropriétés dégradées) et à la bonne coordination des différents dispositifs opérationnels (concession d’aménagement) et partenaires. Elle confie à la SPLA-IN AMP le suivi animation. Cette dernière pourra s’adjoindre les services de prestataires ad hoc qu’elle recrutera. Elle mettra en place un dispositif partenarial organisé comme suit.

7.1.2. Les instances de pilotage

La mise en œuvre du présent dispositif s’appuie sur l’articulation des différentes interventions participant au projet de requalification du secteur Belle de Mai. Elle requiert une organisation opérationnelle des plus efficiente possible, via notamment la mise en place d’instances de pilotage et de travail.

Le Comité de pilotage

Un comité de pilotage (COFIL) sera mis en place. Il est l’instance de définition des orientations politiques, de validation du Plan d’actions (actions incitatives et coercitives auprès des propriétaires privés de l’OPAH-RU à volets copropriétés dégradées) et de participation financières des partenaires, afin de suivre et d’évaluer les interventions visant à la requalification du secteur.

Le COFIL exercera sa compétence sur le dispositif de l’OPAH-RU à volet copropriétés dégradées. Il lui appartiendra notamment de mesurer le respect des programmes physiques, financiers, sociaux, de s’assurer de la qualité urbaine des réalisations ainsi que de la pertinence des actions d’accompagnement social et urbain. Il devra en outre s’assurer que l’information et la communication sont cohérentes et suffisantes.

Il se réunira une fois par an.

L’opérateur en charge de l’OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, la SPLA-IN AMP, en assurera le secrétariat (organisation, convocation, diffusion des comptes-rendus). Elle sera chargée de rédiger les comptes-rendus.

Le COFIL réunit les représentants de la Métropole AMP, de la ville de Marseille, de l’Anah, de la DDTM des Bouches du Rhône, et les collectivités territoriales et partenaires de l’opération. Le groupe pourra être élargi, si besoin, à d’autres acteurs après repérage de ces derniers par la Métropole AMP ou par la SPLA-IN AMP.

Le Comité technique

Un comité technique (COTEC) sera mis en place afin d’assister le COFIL. Il sera chargé de la conduite opérationnelle de l’OPAH-RU à volets copropriétés dégradées. Il devra également réunir les éléments devant être validés par le COFIL afin d’en déterminer le programme et permettre sa mise en place opérationnelle.

Il sera chargé, au vu des informations fournies par la SPLA-IN AMP de :

Veiller à la réalisation des objectifs de l’OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.

Veiller à la réalisation des actions d’accompagnement (ORI, THIRORI...).

- Rechercher des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.
- Proposer, le cas échéant, les réorientations qu'il serait nécessaire d'apporter.
- Veiller à la bonne coordination entre l'OPAH-RU à volet CD et les autres dispositifs existants sur son périmètre

Le COTEC se réunira 2 fois par an pour analyser le déroulement de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, afin de proposer les décisions qui s'imposent. La SPLA-IN AMP en assurera le secrétariat (organisation, convocation, diffusion des comptes rendus). Elle sera chargée de rédiger les comptes rendus.

Il est composé de représentants techniques de la Métropole AMP, de la ville de Marseille, de l'Anah, de la DDTM des Bouches du Rhône, de l'UDAP, et les collectivités territoriales. Le groupe pourra être élargi, si besoin, à d'autres acteurs après repérage de ces derniers par la Métropole AMP ou par la SPLA-IN AMP.

7.2. Suivi-animation de l'opération

Afin de répondre le plus finement et efficacement possible aux objectifs de la présente OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, souvent très complexes, un dispositif d'animation gradué selon l'acuité des difficultés :

La Métropole AMP, maître d'ouvrage de la présente opération, souhaite la mise en place d'une équipe pluridisciplinaire.

Cette équipe accompagnera des syndicats de copropriétaires dans la réalisation des travaux visant à la pérennité des immeubles, des propriétaires occupants, modestes et très modestes dans la réalisation de leurs projets de réhabilitation, des mono-proprétaires bailleurs dans la réalisation de projet de qualité avec une offre de logement à loyer abordable mais aussi, elle conduira des actions ciblées visant la conduite du volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, à lutter contre la précarité énergétique, les actions sociales.

Cette mission d'animation sera confiée à la SPLA-IN AMP, dans le cadre d'une concession confiée par la métropole AMP, durant les 5 ans de l'animation du présent dispositif. Celle-ci, avec l'accord de la Métropole AMP, pourra mobiliser les compétences de prestataires dans le cadre d'appels d'offre.

Conformément aux compétences requises et décrites dans l'annexe A de l'instruction du 07/11/2011 relative à l'habilitation d'opérateurs pour la réalisation de prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage subventionnables par l'Anah, l'équipe présentera les compétences suivantes :

- Techniques (assimilables à celles d'un BET Structure) et architecturales. Plus spécifiquement, le recours à un(e) référent(e) structure confirmé(e) (bureau d'étude structure ou ingénieur structure compétents en réhabilitation) va être requis à différentes étapes de l'instruction des demandes d'aides à la réhabilitation des immeubles. Il(elle) sera soit intégré(e) à l'équipe de la SPLA-IN AMP, soit recruté dans le cadre d'une consultation.
- Recrutement d'un prestataire technique afin de réaliser les audits énergétiques obligatoires pour la rénovation énergétique des logements ; La SPLA-IN AMP étant déjà agréée « Mon accompagnateur Rénov » afin d'assurer l'accompagnement technique et financier des propriétaires sur le champ de la rénovation énergétique.
- Montages opérationnels et financiers des dossiers (ORI, THIRORI, s'il y a lieu RHI).

- Juridique (notamment domaine de l'habitat dont les dispositifs relatifs aux copropriétés, LHI et droit des locataires).
- Sociales (personnes ayant de solides références en matière d'accompagnement social lié au relogement) : pour assurer la coordination avec les services sociaux liés au relogements, accompagnement des locataires, personnes âgées, handicapées...
- Fiscales et financières (notamment montage des dossiers de subventions des financeurs publics).

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi animation seront réalisées sur l'ensemble du secteur de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées avec l'ambition d'atteindre des résultats sur les objectifs et publics cibles par une animation proactive et graduée vis-à-vis de certains syndicats de copropriétaires et (co)propriétaires :

- Un suivi animation adapté à l'acuité et complexité des situations et dossiers avec un suivi- animation classique ou « socle de base » et un suivi renforcé mobilisable pour des opérations plus complexes (aides à des syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux en parties communes, projets complets avec bouquet de travaux pour certains propriétaires occupants (PO) modestes et très modestes, projet complet de réhabilitation de mono-propriétaires bailleurs).
- Des missions d'accompagnement au redressement ou à la gestion de copropriétés ciblées.
- Des missions supplémentaires contribuant à la conduite de l'OPAH RU à volet CD (ORI, accompagnement social des ménages, audits énergétiques, ARA).

Ces missions d'animation comprendront plusieurs volets :

- Accueil, prospection, communication et information.
- Les missions d'animation de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.
- L'aide à l'auto réhabilitation accompagnée (ARA).
- La préparation et le montage des ORI.
- L'accompagnement social des ménages.
- L'hébergement d'office et temporaire des ménages en cas de défaillance d'un propriétaire dont le logement est frappé d'une interdiction d'habiter au titre de l'insalubrité.
- Le recours à un prestataire technique afin de réaliser des audits énergétiques.
- Le recours à un référent structure, au sein de l'équipe de la SPLA-IN AMP ou à recruter selon les modalités indiquées précédemment.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées fera l'objet d'une articulation avec les dispositifs existants :

- Situations des logements non décents, ou non conformes au RSD.
- Reprise de dossiers issus de l'OPAH « Lutte contre l'habitat Indigne Marseille centre ».
- Mon Accompagnateur Rénov'.
- Permis de louer.

Un(e) chef(fe) de projet métropolitain devrait être positionné(e) pour coordonner les dispositifs sur l'habitat privé et les OPAH-RU inscrites dans le périmètre du centre-ville de Marseille, dans la dynamique du projet partenarial d'aménagement (PPA) et les objectifs du NPNRU. Il(Elle) sera un interlocuteur privilégié des services de l'Etat et acteurs institutionnels et travaillera en collaboration avec l'Espace Accompagnement Habitat afin de faciliter, fluidifier les coordinations indispensables à la réussite des OPAH-RU. Il(Elle) sera l'interlocuteur technique privilégié de la SPLA-IN AMP à qui incombe la conduite des actions de suivi-animation de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.

7.3. Évaluation et suivi de l'opération engagée

Pour assurer le pilotage de l'opération par la Métropole AMP sont mis en place dans le cadre de la convention partenariale un comité technique (COTEC) et un comité de pilotage (COFIL) qui réunit régulièrement les signataires et partenaires pour les informer du déroulement de l'opération.

A cet effet, la SPLA-IN AMP mettra à disposition de la Métropole AMP et des partenaires des outils d'information et d'évaluation selon des interfaces techniques agréés par la Métropole AMP. La SPLA-IN AMP pourra notamment proposer un suivi/reporting informatisé via son logiciel métier. Elle préparera des documents de présentation préalablement à chaque réunion du comité de pilotage, du comité technique, et des différentes réunions en fonction des besoins.

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

La SPLA-IN AMP mettra à disposition des partenaires des outils d'information et d'évaluation selon des interfaces techniques encore à vérifier. Elle pourra notamment proposer un suivi/reporting informatisé via son logiciel métier. Elle préparera des documents de présentation préalablement à chaque réunion du comité de pilotage (COFIL), du comité technique (COTEC), et des différentes réunions en fonction des besoins.

Elle établira :

- Un rapport semestriel d'étape, qui fera l'objet d'une présentation en COTEC.
- Un bilan annuel de sa mission d'animation, qui fera l'objet d'une présentation en COFIL.
- Un point d'étape à 3 ans.
- Un bilan final de l'opération qui rendra compte des résultats en termes quantitatifs et qualitatifs présentés sous la responsabilité de la Métropole AMP en COFIL.

Elle diffusera les documents « supports » arrêtés avec la Métropole AMP préalablement à chaque COFIL.

La réalisation sera suivie, a minima¹⁹, grâce aux indicateurs suivants :

- Nombre de contacts

¹⁹ Sur la base des indicateurs ici présentés, la SPLA-IN AMP proposera et affinera les indicateurs de suivi qui seront ensuite arrêtés définitivement en lien avec la Métropole AMP.

- Nombre de logements / immeubles visités
- Nombre de signalements réalisés
- Nombre et état d'avancement des opérations accompagnées : engagée (en cours d'accompagnement), réalisée, restant à réaliser
- Types de dossiers accompagnés :
 - o types de propriétaires (SDC / PO / PB / mono-propriétaire)
 - o nature du dossier (parties communes / parties privatives ; sortie d'arrêté / dégradation / autonomie / rénovation énergétique ; conventionnement ; redressement de copropriété)
- Montant des travaux réalisés et des subventions demandées ou accordées
- Nombre de ménages ayant bénéficiés d'un accompagnement social
- Nombre de ménages relogés (temporaires et définitifs)

D'autres indicateurs d'ordre quantitatif ou qualitatif pourront être mobilisés par la SPLA-IN AMP ou les partenaires de l'OPAH-RU à volet CD pour le suivi de l'opération au cas par cas et en fonction des besoins, à titre d'exemples :

- Etat des actions de communication conduites auprès des particuliers, des partenaires et du milieu professionnel.
- Suivi du volet LHI : nombre et types d'arrêtés pris sur le secteur, nombre d'immeubles faisant l'objet de travaux d'office, etc.
- Suivi du volet Permis de louer : nombre de permis de louer octroyés, sous conditions ou refusés, nombre de dossiers pris en charge par la SPLA-IN AMP.
- Identification d'éventuels points de blocage : coordination des acteurs, délais, qualité des réhabilitations, recours aux professionnels (artisans, MOE, etc.), etc.

La SPLA-IN AMP pourra générer une base de données de suivi opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de ces indicateurs. Elle établira des bilans statistiques préformatés pour les réunions de travail et les comités techniques.

L'ensemble des indicateurs mettront en exergue les points forts et les points faibles de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, les dysfonctionnements observés par rapport aux objectifs de la convention. Une analyse qualitative des ratios et des points de blocage pourra être présentée lors des bilans annuels. La SPLA-IN AMP émettra des propositions d'adaptation voire de réorientations en fonction des résultats.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité de la Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage de l'opération, en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération. Ils porteront notamment sur l'atteinte des objectifs « fondamentaux » du projet de requalification du secteur, sur le respect du programme physique et financier. Les principaux résultats et analyses issues de ces missions alimenteront les éléments relatifs au « Point d'étape ».

Un rapport d'avancement semestriel sera réalisé par la SPLA-IN AMP et présenté sous la responsabilité de la Métropole Aix-Marseille-Provence en comité technique et un bilan annuel sera présenté en COPIL. Les bilans annuels seront adressés aux partenaires de l'opération. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative

des résultats du dispositif financier et d'animation mis en place.

Un bilan final de l'opération sera réalisé par la SPLA-IN AMP.

L'ensemble des bilans seront réalisés par la SPLA-IN AMP en collaboration avec la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Bilans annuels :

Le bilan annuel devra ouvrir des perspectives pour la bonne continuité du programme et de sa bonne articulation avec les dispositifs fonciers et urbains complémentaires à l'OPAH-RU à volet CD. Il sera validé par le COPIL.

Le rapport devra notamment faire état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, etc.
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement du dossier, plan et financements prévisionnels, points de blocage, etc.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la présente convention.

Point d'étape (à 3 ans) :

Les signataires de la présente convention conviennent de faire un « Point d'étape », trois ans après la signature de la convention, sur :

- La dimension immobilière, urbaine et sociale du projet global de requalification du quartier.
- Les éléments de conduite de projet.
- L'effectivité et fonctionnement des partenariats.
- L'articulation des dispositifs opérationnels : OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, concession d'aménagement, volet urbain, dispositif national Ma Prime Rénov'.
- L'observation des effets des réalisations au regard des objectifs attendus de l'opération, les freins éventuels.

Les analyses, indicateurs observés, les échanges entre partenaires de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées lors d'un COPIL constitueront l'argumentaire relatif aux évolutions possibles ou souhaitables de l'OPAH-RU à volet CD voire à ses conditions de financement.

La Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage de l'opération, aura la responsabilité de la production du Point d'étape et s'appuiera sur le travail de la SPLA-IN AMP. Elle associera pour cela l'ensemble des signataires de la convention au premier rang desquels les services de l'Etat et de l'Anah. Le COPIL les réunissant sera chargé du suivi de ces missions.

Bilan final :

Le bilan final du programme sera présenté sous forme d'un rapport lors du COPIL en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs de la convention ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation et mobilisation des propriétaires et des acteurs de l'habitat ; coordination du projet de réhabilitation et des acteurs ; déroulement de chantiers ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants...
- Recensement des solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches d'opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et des aides publiques perçues.
- Analyser les résultats, difficultés rencontrées du travail de coordination des actions de l'OPAH-RU avec les actions complémentaires d'aménagement et de recyclage foncier.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur l'environnement, sur les activités économiques et sur la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication

Article 8 - Communication

La Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage du programme, les signataires et la SPLA-IN AMP, opérateur de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et de l'ensemble des signataires sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

La SPLA-IN AMP, opérateur de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'elle élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Elle reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, la SPLA-IN AMP devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la métropole AMP, délégataire des aides à la pierre, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à

solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SPLA-IN AMP, opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé, s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de sa signature et pour une durée de cinq ans.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'Agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en quatre exemplaires à Marseille, le

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Pour l'Etat,

Pour l'Anah,

Pour la ville de Marseille,

Annexe 1 – Périmètre de l'OPAH-RU à volet CD « Belle de Mai »



-  OPAH-RU
-  Parcelle cadastrale
-  Ilot prioritaire
-  Bâti

Sources des données : Métropole Aix-Marseille-Provence
Fond cartographique : fond de plan ESRI, cadastre Aopcad 2023
Réalisation : SOG / DCHCS / DGD ADHICT / PCT / Métropole AMP - 3 septembre 2024



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

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

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

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

		Grande dégradation	Moyenne dégradation	Rénovation Energétique / RSD	Sécurité-salubrité / Adaptation
Propriétaires bailleurs (PB en copropriété) - Parties privées	Anah	Taux HT	45% (35%+10%)	35% (25%+10%)	45% (35%+10%)
		Plaf. max. dans la limite de 80m ² /logement conventionné	1 250€/m ² (1000€/m ² + 25%)	937,5€/m ² (750€/m ² + 25%)	
	MAMP	Taux HT	15%	15%	
Total		60% HT	50% HT	35% HT	45% HT

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

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

Annexe 3 - Grille d'appréciation de l'état de vétusté d'un immeuble collectif (parties communes)

Grille d'appréciation de l'état de vétusté d'un immeuble collectif (parties communes)

Adresse immeuble	
N° cadastral	
Structure foncière	Copropriété
Date d'appréciation	
Nom de l'organisme	

L'objet de cette grille d'analyse simplifiée est d'apprécier l'état technique des parties commune de l'immeuble : faisceau d'indices de vétusté suffisante pour rendre la réalisation d'un diagnostic technique nécessaire à la prise de décision concernant le programme de travaux essentiels à la pérennité de l'immeuble.

Présentation de la grille d'appréciation dont les résultats présentés ne ne se réfèrent pas à un cas réel

<table style="width: 100%; text-align: center; font-size: small;"> <tr><td style="width: 10%;">Sans objet</td></tr> <tr><td style="width: 10%; background-color: #90EE90;">Bonne</td></tr> <tr><td style="width: 10%; background-color: #FFD700;">Médiocre - vétuste</td></tr> <tr><td style="width: 10%; background-color: #FFA500;">Mauvaise - Dégradé</td></tr> <tr><td style="width: 10%; background-color: #FF0000;">Très mauvaise</td></tr> </table>	Sans objet	Bonne	Médiocre - vétuste	Mauvaise - Dégradé	Très mauvaise	<table style="width: 100%; text-align: center; font-size: small;"> <tr><td style="width: 10%;">X</td></tr> <tr><td style="width: 10%;">0</td></tr> <tr><td style="width: 10%;">1</td></tr> <tr><td style="width: 10%;">2</td></tr> <tr><td style="width: 10%;">3</td></tr> </table>	X	0	1	2	3	29 Éléments à apprécier	Commentaires
Sans objet													
Bonne													
Médiocre - vétuste													
Mauvaise - Dégradé													
Très mauvaise													
X													
0													
1													
2													
3													

X	0	1	2	3			
X					4 éléments		
X					4 éléments		
1					4 éléments		

Sources de nuisance fixes ou mobiles
Activités nuisantes hors habitat
Entretien de l'immeuble - Propreté - Animaux nuisibles
Usage des lieux

X	0	1	2	3			
1					7 éléments		
1					7 éléments		
0					7 éléments		
1					7 éléments		
1					7 éléments		
0					7 éléments		
1					7 éléments		

Fondations (stabilité, présence humidité...)
Murs porteurs dont mur mitoyen (bombement, fissure, descellement...)
Charpentes (déformations, infiltration eau, attaques biologiques...)
Stabilité planchers
Stabilité Escalier(s) commun(s)
Désordres en façade (modénature, garde-corps, encadrements, bandeaux ...)
Stabilité balcon(s)

1	0	1	2	3			
2					5 éléments		
2					5 éléments		
2					5 éléments		

Couverture et accessoires (lucarnes, corniches...), descentes, souches
Etanchéité des murs extérieurs
Isolation des murs extérieurs, certaines parois horizontales (dont combles, RDC)
Menuiseries extérieures : fenêtres, volets
Menuiseries extérieures : porte entrée, porche et sas

2	2	3	1	X	X	X	
X							7 éléments
X							7 éléments
X							7 éléments

Réseau eau potable
Évacuation des eaux usées dont raccordement réseau public, interne)
Réseau eaux pluviales
Réseau électrique (différencier équipements électriques et colonne de distribution)
Réseau gaz (dont ventilation)
Etat des canalisations en cave
Autres équipements collectifs (ascenseur, VMC, production eau chaude...)

X	X	X	1				
X					4 éléments		
X					4 éléments		
1					4 éléments		

Accessibilité peinture au plomb dans les revêtements
Amiante
Prévention des chutes de personnes : gardes-corps et rampes
Risque de Propagation incendie



1	1						
1					2 éléments		
1					2 éléments		

Revêtements de sol en parties communes
Revêtement intérieurs murs et plafonds en partie commune

Sans objet	8	27,6	%		
Bon état	4	13,8	%		
Etat vétuste	11	37,9	%		
Etat dégradé	5	17,2	%		
Etat très dégradé	1	3,45	%		
	29	100	%	}	58,62

En synthèse :

Annexe 4 - Fiche de synthèse de l'appréciation de l'état de vétusté de l'immeuble

Noailles	Fiche de synthèse de l'appréciation de l'état de vétusté de l'immeuble	25 rue xxx																																																				
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Date de l'évaluation</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nom de l'organisme</td> <td>SPLA-IN AMP</td> </tr> </table>	Date de l'évaluation		Nom de l'organisme	SPLA-IN AMP	<p style="font-size: small; color: gray;">Présentation de la grille d'appréciation dont les résultats présentés ne se réfèrent pas à un cas réel</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: small;">SITUATION</p>  </div> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: small;">CADASTRE - EMPRISE</p>  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="width: 45%; border: 1px solid gray; height: 150px; text-align: center; vertical-align: middle; font-size: x-small;">PHOTO FACADE RUE</div> <div style="width: 45%; border: 1px solid gray; height: 150px; text-align: center; vertical-align: middle; font-size: x-small;">PHOTO PARTIES COMMUNES</div> </div>																																																
Date de l'évaluation																																																						
Nom de l'organisme	SPLA-IN AMP																																																					
Principales caractéristiques du foncier et du bâti	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <tr><td>Ref cadastrale</td><td>xxxx</td></tr> <tr><td>Foncier réel</td><td><i>Champ libre : indiquer si l'immeuble est sur plusieurs parcelles ou si plusieurs entités foncières sont sur une même parcelle + numéros de parcelles associés</i></td></tr> <tr><td>Adresse immeuble N°</td><td>25</td></tr> <tr><td>Rue</td><td>rue xxx</td></tr> <tr><td>CP</td><td>13001</td></tr> <tr><td>Identifiant immeuble</td><td><i>réf cadastrale (champ réf cadastrale) + lettre majuscule (A,B,C...)</i> Ex : xxxx</td></tr> <tr><td>Contexte urbain</td><td>En SPR</td></tr> <tr><td>Propriétaire(s)</td><td>Copropriétaires</td></tr> <tr><td>Surface parcelle (m2)</td><td>100 m2</td></tr> <tr><td>Surface habitable (m2)</td><td>300 m2</td></tr> <tr><td>Densité bâtie</td><td>3</td></tr> <tr><td>Emprise bâtie (%)</td><td>80%</td></tr> <tr><td>Affectation des locaux - Etages</td><td>Habitation</td></tr> <tr><td>Affectation des locaux - RDC</td><td>Commerces</td></tr> <tr><td>Age du bâti</td><td>Avant 1918</td></tr> <tr><td>Nbre de bâtiments</td><td>2</td></tr> <tr><td>Nbre étages</td><td>R+4</td></tr> <tr><td>Structure foncière</td><td>Copropriété</td></tr> <tr><td>Nature d'occupation</td><td>Logement < 75%</td></tr> <tr><td>Nbre de logements</td><td></td></tr> <tr><td>Nbre de locaux commerciaux</td><td></td></tr> <tr><td>Nbre autres locaux (Préciser nbre et usage)</td><td></td></tr> <tr><td>Nbre bâtiments annexes</td><td></td></tr> <tr><td>Nbre de lots totaux si copropriété</td><td></td></tr> <tr><td>Tantièmes totaux si copropriété</td><td></td></tr> <tr><td>Tantièmes habitation (%)</td><td></td></tr> </table>	Ref cadastrale	xxxx	Foncier réel	<i>Champ libre : indiquer si l'immeuble est sur plusieurs parcelles ou si plusieurs entités foncières sont sur une même parcelle + numéros de parcelles associés</i>	Adresse immeuble N°	25	Rue	rue xxx	CP	13001	Identifiant immeuble	<i>réf cadastrale (champ réf cadastrale) + lettre majuscule (A,B,C...)</i> Ex : xxxx	Contexte urbain	En SPR	Propriétaire(s)	Copropriétaires	Surface parcelle (m2)	100 m2	Surface habitable (m2)	300 m2	Densité bâtie	3	Emprise bâtie (%)	80%	Affectation des locaux - Etages	Habitation	Affectation des locaux - RDC	Commerces	Age du bâti	Avant 1918	Nbre de bâtiments	2	Nbre étages	R+4	Structure foncière	Copropriété	Nature d'occupation	Logement < 75%	Nbre de logements		Nbre de locaux commerciaux		Nbre autres locaux (Préciser nbre et usage)		Nbre bâtiments annexes		Nbre de lots totaux si copropriété		Tantièmes totaux si copropriété		Tantièmes habitation (%)		
Ref cadastrale	xxxx																																																					
Foncier réel	<i>Champ libre : indiquer si l'immeuble est sur plusieurs parcelles ou si plusieurs entités foncières sont sur une même parcelle + numéros de parcelles associés</i>																																																					
Adresse immeuble N°	25																																																					
Rue	rue xxx																																																					
CP	13001																																																					
Identifiant immeuble	<i>réf cadastrale (champ réf cadastrale) + lettre majuscule (A,B,C...)</i> Ex : xxxx																																																					
Contexte urbain	En SPR																																																					
Propriétaire(s)	Copropriétaires																																																					
Surface parcelle (m2)	100 m2																																																					
Surface habitable (m2)	300 m2																																																					
Densité bâtie	3																																																					
Emprise bâtie (%)	80%																																																					
Affectation des locaux - Etages	Habitation																																																					
Affectation des locaux - RDC	Commerces																																																					
Age du bâti	Avant 1918																																																					
Nbre de bâtiments	2																																																					
Nbre étages	R+4																																																					
Structure foncière	Copropriété																																																					
Nature d'occupation	Logement < 75%																																																					
Nbre de logements																																																						
Nbre de locaux commerciaux																																																						
Nbre autres locaux (Préciser nbre et usage)																																																						
Nbre bâtiments annexes																																																						
Nbre de lots totaux si copropriété																																																						
Tantièmes totaux si copropriété																																																						
Tantièmes habitation (%)																																																						
Gestion copropriété	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <tr><td>Administrateur provisoire</td><td>Non</td></tr> <tr><td>Syndic professionnel</td><td>Oui</td></tr> <tr><td>Syndic bénévole</td><td>Non</td></tr> <tr><td>Nom du syndic / gestionnaire</td><td></td></tr> <tr><td>Coordonnées du syndic / gestionnaire</td><td></td></tr> <tr><td>N° Immatriculation</td><td></td></tr> </table>	Administrateur provisoire	Non	Syndic professionnel	Oui	Syndic bénévole	Non	Nom du syndic / gestionnaire		Coordonnées du syndic / gestionnaire		N° Immatriculation																																										
Administrateur provisoire	Non																																																					
Syndic professionnel	Oui																																																					
Syndic bénévole	Non																																																					
Nom du syndic / gestionnaire																																																						
Coordonnées du syndic / gestionnaire																																																						
N° Immatriculation																																																						
Données urbaines et patrimoniales	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <tr><td>Périmètre de protection</td><td>Imm à conserver avec prescriptions particulières (SPR)</td></tr> <tr><td>Remarque(s) éventuelle(s)</td><td></td></tr> <tr><td>Qualité de l'emplacement</td><td></td></tr> <tr><td>Eléments patrimoniaux, urbains identifiés</td><td></td></tr> </table>	Périmètre de protection	Imm à conserver avec prescriptions particulières (SPR)	Remarque(s) éventuelle(s)		Qualité de l'emplacement		Eléments patrimoniaux, urbains identifiés		<p style="font-weight: bold; font-size: small;">Appréciation du niveau de l'état de vétusté du bâti</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <tr> <td style="background-color: #d3d3d3;">Sans objet</td> <td style="text-align: center;">8</td> <td style="text-align: right;">27,586</td> <td style="text-align: center;">%</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #90ee90;">Bon état</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: right;">13,793</td> <td style="text-align: center;">%</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #ffff00;">Etat vétuste</td> <td style="text-align: center;">11</td> <td style="text-align: right;">37,931</td> <td style="text-align: center;">%</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #ffa500;">Etat dégradé</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: right;">17,241</td> <td style="text-align: center;">%</td> <td style="text-align: right;">58,62 %</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #ff0000;">Etat très dégradé</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: right;">3,45</td> <td style="text-align: center;">%</td> <td></td> </tr> </table>	Sans objet	8	27,586	%		Bon état	4	13,793	%		Etat vétuste	11	37,931	%		Etat dégradé	5	17,241	%	58,62 %	Etat très dégradé	1	3,45	%																				
Périmètre de protection	Imm à conserver avec prescriptions particulières (SPR)																																																					
Remarque(s) éventuelle(s)																																																						
Qualité de l'emplacement																																																						
Eléments patrimoniaux, urbains identifiés																																																						
Sans objet	8	27,586	%																																																			
Bon état	4	13,793	%																																																			
Etat vétuste	11	37,931	%																																																			
Etat dégradé	5	17,241	%	58,62 %																																																		
Etat très dégradé	1	3,45	%																																																			
	<p style="font-weight: bold; font-size: small;">Commentaires - Synthèse</p>																																																					

OPAH-RU à volet copropriétés dégradées **Noailles**, Marseille 1^{er}

2024 - 2029

La présente convention est établie :

En délégation de compétences

la Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par Madame Martine VASSAL, Présidente de la Métropole,

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

l'Agence nationale de l'habitat, établissement public à caractère administratif, sis 8 avenue de l'Opéra 75001 Paris, représentée en application de la convention de délégation de compétence par Monsieur David YTIER, vice-président de la Métropole délégué au Logement, à l'Habitat, à la Lutte contre l'habitat indigne

et la Ville de Marseille, représentée par Monsieur Benoit PAYANT, Maire de la Ville de Marseille

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 303-1 (OPAH) / R. 327-1 (PIG), L. 321-1 et suivants, R. 321-1 et suivants,

Vu le règlement général de l'Agence nationale de l'habitat,

Vu la circulaire n°2002-68/UHC/IUH4/26 relative aux opérations programmées d'amélioration de l'habitat et au programme d'intérêt général, en date du 8 novembre 2002,

Vu le Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) 2022-2027 des Bouches-du-Rhône, adopté par le Département et l'Etat.

Vu le Programme Local de l'Habitat (PLH), arrêté le 16 mars 2023 par la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Vu le contrat de Projet Partenarial d'Aménagement du centre-ville de Marseille approuvé par délibération du Conseil de Métropole du 20 juin 2019 et signé le 15 juillet 2019

Vu la convention de délégation de compétence conclue entre le délégataire [EPCI] et l'État, en application de l'article L. 301-5-1 (L. 301-5-2) (*en délégation de compétence*) du code de la construction et de l'habitation

Vu la convention pour la gestion des aides à l'habitat privé conclue entre le délégataire et l'Anah.

Vu la délibération de l'assemblée délibérante de la collectivité maître d'ouvrage de l'opération, en date du 10/10/2024 autorisant la signature de la présente convention

Vu la délibération n° 2024-21 du conseil d'administration de l'Anah en date du 12/06/2024

Vu l'avis de la Commission Locale d'Amélioration de l'Habitat, en application de l'article R. 321-10 du code de la construction et de l'habitation, en date du

Vu l'avis du délégué de l'Anah dans la Région en date du

Vu la mise à disposition du public du projet de convention d'Opération programmée d'amélioration de l'habitat Renouvellement urbain (OPAH-RU) du au en application de l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation

Il a été exposé ce qui suit :

Table des matières

Préambule	6
Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application	11
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux	11
1.1. Dénomination de l'opération	11
1.2. Périmètre et champs d'intervention	11
Chapitre II – Enjeux de l'opération	12
Article 2 – Enjeux et objectifs généraux	12
Chapitre III – Description du dispositif global d'intervention et objectifs de l'Opération	14
Article 3 – Volets d'action	15
3.1. Volet urbain	15
3.2. Volet foncier	16
3.2.2. Les opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé	16
3.3. Volet immobilier	18
3.4. Volet copropriété en difficulté	22
3.5. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé	24
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique	27
3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat	27
3.8 Volet social	28
3.9. Volet patrimonial et environnemental	31
3.10. Volet économique et développement territorial	32
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation	33
4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention	33
Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires	35
Article 5 – Financements des partenaires de l'opération	35
5.1. Financements de l'Anah	35
5.2. Financements de la Métropole AMP	36
5.3. Financements de la Ville de Marseille	37
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées	38
Article 7 – Conduite de l'opération	38
Le Comité de pilotage	38
Le Comité technique	38
7.2. Suivi-animation de l'opération	39
7.3. Évaluation et suivi de l'opération engagée	41

Chapitre VI – Communication	45
Article 8 - Communication.....	45
Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	47
Article 9 - Durée de la convention	47
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention.....	47
Article 11 – Transmission de la convention	47
Annexes	48

Préambule

1/ Une stratégie d'intervention coordonnée au service d'un projet majeur de requalification urbaine du centre-ville de Marseille

Par délibération du 13 décembre 2018, le Conseil métropolitain a approuvé une stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé sur l'ensemble de son territoire.

Sur le constat que le parc privé le plus dégradé à traiter en priorité constitue un « parc social de fait » qu'il convient de transformer en « parc social de droit », il a été convenu d'adopter un mode opératoire nouveau pour faciliter la coordination de l'ensemble des intervenants et traiter en 10 ans les logements privés les plus dégradés sur le territoire métropolitain, notamment ceux inscrits comme objectifs conventionnels de renouvellement urbain.

Cette stratégie a permis la mise en place de partenariats et d'outils adaptés pour répondre à cet objectif, notamment :

- La signature d'un contrat de Programme Partenarial d'Aménagement (PPA) portant sur le centre-ville de Marseille qui offre une gouvernance renforcée entre les détenteurs des diverses compétences en jeu (polices générales et de l'habitat, utilité publique, aménagement et habitat) et constitue le périmètre d'intervention prioritaire de la SPLA-IN AMP où ont vocation à être expérimentés de nouveaux modes de faire.
- La création de la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National Aix-Marseille-Provence (SPLA-IN AMP), dans un partenariat alliant la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etat, par l'intermédiaire de l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée et la Ville de Marseille. Cette société a pour objet, pour le compte de ses actionnaires, de réaliser les opérations de renouvellement urbain nécessaires au traitement opérationnel de l'habitat dégradé sur le territoire de la Métropole et toutes actions de préfiguration ou d'accompagnement de ces opérations.

Signé le 15 juillet 2019 pour une durée de 15 ans, le contrat de PPA porte sur un périmètre de plus de 1 000 hectares, réparti en 7 arrondissements, et concerne près de 200 000 habitants. Il associe différents partenaires institutionnels au titre desquels la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etat, la Ville de Marseille, le Département des Bouches-du-Rhône, l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée, l'Agence nationale de l'habitat (Anah), l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), la Banque des Territoires, l'Etablissement Public Foncier (EPF) PACA, et l'Association Régionale des organismes HLM PACA Corse.

Il définit et organise le programme de travail et d'actions partenariales à engager en matière de :

- Lutte contre l'habitat indigne et restauration du patrimoine bâti.
- Amélioration de l'attractivité et de la qualité résidentielle.
- Redynamisation de la fonction économique et commerciale.

Le contrat de PPA prévoit notamment d'élaborer et de mettre en œuvre plusieurs opérations de requalification urbaine dont les premières concernent en première phase les îlots d'habitat ancien dégradé identifiés comme prioritaires, à savoir : Noailles-Ventre et Noailles-Delacroix dans le quartier Noailles (13001), Clovis Hugues/Belle de Mai dans le quartier de la Belle de Mai (13003) et Hoche Versailles dans le périmètre

de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Euroméditerranée (13003). La SPLA-IN AMP a été missionnée dans le cadre de mandats pour participer à l'élaboration des programmes puis en assurer la conduite, dans le cadre de concessions d'aménagement.

D'ores et déjà, et compte tenu de leurs enjeux sociaux et urbains, les secteurs « Noailles », « Cœur Belle de Mai » et « Hoche Versailles » font l'objet de projets de renouvellement urbain, présentés devant le Comité National d'Engagement de l'ANRU le 9 mars 2022, et inscrits dans la « convention de renouvellement urbain Grand Centre-Ville de Marseille », signée en février 2024.

Les projets sociaux urbains globaux de renouvellement urbain portant sur ces quatre îlots prioritaires vont être conduits à travers la mise en œuvre d'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, adossées à la convention NPNRU QPV Grand Centre-Ville, en alliant :

- L'accompagnement des propriétaires privés pour la réhabilitation de leurs immeubles et logements.
- Des interventions publiques à travers l'acquisition par la SPLA-IN AMP d'immeubles à recycler (environ 115 immeubles, représentant de l'ordre de 20% du parc immobilier des 4 îlots prioritaires).
- Des actions d'accompagnement et de développement des aménités urbaines avec la conduite de travaux d'aménagement d'espaces publics de proximité, et la création d'équipements publics.

Afin de mettre en œuvre ces projets de requalification urbaine dans le respect des engagements pris dans le cadre du PPA et de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain du NPNRU, des concessions d'aménagement ont été confiées à la SPLA-IN AMP par :

- L'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée (EPAEM) sur l'îlot prioritaire de « Hoche Versailles ».
- La Métropole AMP sur les îlots prioritaires de « Noailles » et de « Cœur Belle de Mai ».

Préalablement, dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU signé en 2017, la Métropole AMP a programmé l'engagement d'études « habitat » sur une dizaine de secteurs de Marseille inclus dans les Quartiers Prioritaires de Politique de la Ville (QPV) afin de mettre en place des dispositifs d'amélioration du parc privé concomitamment aux opérations d'aménagement et de renouvellement portées par les pouvoirs publics et les maîtres d'ouvrages institutionnels.

Ainsi au sein du QPV Grand Centre-Ville quatre études habitat, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole AMP portant sur Noailles, Belle de Mai, Euroméditerranée et Belsunce ont été engagées depuis 2021. Une cinquième étude habitat, sous maîtrise d'ouvrage de l'EPAEM, a été finalisée en 2022 et porte sur le secteur des îlots Hoche Pottier, dans le secteur Hoche Versailles.

A ce jour :

- Les études de faisabilité portant sur Cœur-Belle de Mai et Noailles aboutissent à la mise en place de deux OPAH-de Renouvellement Urbain à volet copropriétés dégradées ;
- L'étude pré-opérationnelle Belsunce est poursuivie par une étude de faisabilité ;
- L'étude pré-opérationnelle portant sur Euromed 1 Sud-Est est terminée, avec notamment :
 - o La mise en œuvre de la présente OPAH RU à volet copropriétés dégradées « Hoche-Versailles-Pelletan » pour les secteurs de l'îlot prioritaire du PPA Hoche Versailles, ainsi que le secteur dit « Pelletan » correspondant au nord de l'avenue Camille Pelletan ;
 - o Le lancement d'une étude de faisabilité sur plusieurs autres périmètres de l'étude pré-

opérationnelle : secteur Nord Salengro, secteur Montolieu, secteur Mirès 1, et nommée « Grands Carmes-Villette » ;

- Le lancement d'études spécifiques pour deux ensembles de copropriétés : Mirès 2 ainsi que les copropriétés des 3, 5 et 7 de la rue Nouvelle.

Parallèlement, et ce depuis 2019, il convient de rappeler la mise en place à titre transitoire d'une OPAH simplifiée de lutte contre l'habitat indigne à volet copropriétés dégradées sur le grand centre-ville de Marseille, pour traiter une centaine de copropriétés sous arrêté évacuées en raison de leur dangerosité, qui s'est accompagnée de mesures exceptionnelles délibérées par le Conseil d'administration de l'Anah le 28 novembre 2018 et renouvelées le 16 mars 2022. Le subventionnement à 80% dé plafonné de l'ingénierie par l'Anah a permis d'expérimenter un accompagnement renforcé des syndicats de copropriétaires en offrant le conseil expert d'un bureau d'études structure. Parallèlement, les dispositions nationales du Plan Initiative Copropriétés et l'inscription des Bouches-du-Rhône en territoire d'accélération ont permis de mobiliser des aides aux travaux de l'Anah jusqu'à 100% de leur coût. Ce sont 147 copropriétés qui ont déjà bénéficié de ce dispositif exceptionnel mobilisant une enveloppe de près de 39,3M€ de l'Anah et 5,8M€ de la Métropole ayant permis de générer 47,2M€ de travaux.

Les trois OPAH-RU à volets copropriétés dégradées, portant sur trois premiers secteurs (Noailles, Belle de Mai, Hoche-Versailles-Pelletan), s'inscrivent dans cette lignée. Elles élargissent les cibles d'intervention au-delà des seuls immeubles évacués avec la volonté de conduire une politique globale de requalification de quartiers anciens dégradés au sein du PPA, en alliant :

- Mesures incitatives et coercitives auprès de propriétaires privés.
- Recyclage des fonciers les plus dégradés faisant suite à leur acquisition par la SPLA-IN AMP.
- Réaménagement des espaces publics de proximité créant une aménité urbaine.

2/ Les enjeux du secteur Noailles et les périmètres d'intervention

L'étude habitat¹ conduite sous la maîtrise d'ouvrage de la métropole AMP a permis d'identifier les enjeux et besoins suivants ainsi que le choix du périmètre d'intervention de la présente OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.

Le quartier de Noailles, situé au centre-ville de Marseille, à proximité de la Gare Saint-Charles au nord, et du Vieux-Port à l'est, constitue une des centralités fortes à l'échelle de la ville de Marseille : on y trouve de nombreux commerces de proximité, notamment de bouche, qui attirent quotidiennement une population extérieure au quartier. Il bénéficie d'une situation favorable, à proximité des stations de métro Notre-Dame-du-Mont et Noailles, et de trois arrêts de tramway.

Ce quartier central, constitué essentiellement d'un parc ancien vernaculaire – le petit patrimoine marseillais – représente l'un des cœurs de la ville et son identité. On retrouve de nombreux immeubles construits entre le XVIIIème et le XIXème siècle. Deux grands types architecturaux se distinguent, avec des immeubles d'inspiration haussmanniennes sur les axes principaux (rue de Rome, Cour Lieutaud, rue Jean-Baptiste

¹ Source : Etude habitat réalisée en 2021-2023 par ETH pour le compte de la Métropole Aix Marseille Provence.

Estelle). A l'intérieur du quartier, autour de l'axe structurant qu'est la rue d'Aubagne ainsi que des îlots Delacroix et Ventre, sont présents des immeubles de types 2 ou 3 fenêtres marseillais, bâtis sur des parcelles relativement étroites avec de nombreuses constructions adventices.

40% des immeubles du secteurs ont été qualifiés de dégradés ou très dégradés dans le cadre de l'étude habitat. Les effondrements des immeubles de la rue d'Aubagne du 5 novembre 2018 témoignent d'une situation extrême du fait notamment d'un défaut majeur d'entretien des immeubles. On note également la présence de nombreux immeubles frappés de procédures.

Sur le plan urbain, le secteur Noailles est marqué par la densité de son tissu bâti et l'étroitesse de ses rues et espaces publics pour certains marqués par des conflits d'usage.

Deux entités se distinguent du point de vue des fonctions urbaines :

- Le sud du secteur, délimité par la rue Jean-Baptiste Estelle et qui s'articule autour de l'îlot prioritaire Noailles Ventre est plus résidentiel. Domaine bastidaire ayant appartenu au clergé et désormais îlot d'habitation, bordé par une Eglise franciscaine, héritage de ce passé, avec des rez-de-chaussée commerciaux vacants. Le versant de l'îlot, bordé par la rue de Rome et par le cour Lieutaud, présentent de nombreux commerces (téléphonie, habillement, alimentation).
- Le nord du secteur, à proximité de la Canebière, qui s'articule autour de l'îlot prioritaire Noailles-Delacroix, est marqué par un foisonnement d'activités commerciales, notamment de commerces de bouches : marchés sur la place Halle Delacroix et la place du marché des Capucins, et de nombreux rez-de-chaussée commerciaux.

L'ensemble du secteur de Noailles compte environ 3 800 habitants² avec un niveau de revenu très faible³, et inférieur au seuil de pauvreté⁴.

Il est majoritairement constitué d'un habitat privé (94%) dont environ 40% a été identifié comme dégradé⁵. L'habitat social est peu représenté avec 8,2% des résidences principales. Le quartier présente encore un nombre conséquent de monopropriétés (env. 30%). Plus des 2/3 des logements en copropriété relèvent du parc locatif de propriétaires bailleurs, la part des propriétaires occupants est donc faible (18% à l'échelle du quartier, 10% au sein de l'îlot Delacroix, et 25% au sein de l'îlot Ventre).

Habitat privé (Fichiers Fonciers 2020)							
	Nombre immeubles destinés à l'habitation privée	dont copropriétés	dont mono -propriétés	Nombre de logements du parc privé	dont logements occupés PO	dont logements loués en copropriétés	dont logements loués en monopropriétés
OPAH-RU Noailles	438	279	159	2 500	466	838	515
dont IP Noailles Delacroix	47	23	24	261	30	77	74
Dont IP	89	59	30	537	135	140	99

² Source : Fichiers fonciers 2020, INSEE 2018

³ Source : donnée issue d'un traitement réalisé en octobre 2022 sur les données disponibles à l'échelle des IRIS, soit la base de données FILOSOFI de l'INSEE, millésime 2017

⁴ Revenu médian annuel par unité de consommation de 11 190€/an inférieur au seuil de pauvreté fixé à 13 224€/an/UC en 2019

⁵ Source : Etude habitat réalisée en 2021-2023 par ETH pour le compte de la Métropole Aix Marseille Provence.

Noailles Ventre							
dont hors IP	302	197	105	1 702	301	621	342

Le quartier de Noailles bénéficie d'un fort potentiel de réhabilitation et d'atouts urbains majeurs, faisant d'une intervention globale forte sur ce secteur clé un enjeu humain et urbain pouvant bénéficier à l'ensemble du centre-ville marseillais.

Par ailleurs, les besoins de réhabilitation du parc dégradé sont importants, avec une intervention à privilégier sur les parties communes des petits immeubles anciens en copropriété, le traitement de l'habitat le plus dégradé, la réhabilitation qualitative des logements des immeubles en pleine propriété de bailleurs privés.

En conséquence, il a été convenu ce qui suit :

Chapitre I – Objet de la convention et périmètre d'application

Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d'application territoriaux

1.1. Dénomination de l'opération

La Métropole Aix-Marseille-Provence, l'État, l'Anah, et la Ville de Marseille, décident de réaliser l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain (OPAH-RU) à volet copropriétés dégradées du secteur Noailles, dans le 1^{er} arrondissement de Marseille.

1.2. Périmètre et champs d'intervention

Le périmètre d'intervention Noailles (*cf. cartographie Annexe n°1*) comprend environ 440 immeubles et 2 500 logements d'habitat privé (Fichiers Fonciers 2020). Il a une surface de 9,6 hectares. Il est composé d'un secteur qui s'étend de la Canebière au nord, du cour Saint-Louis et de la rue de Rome à l'ouest, de la rue Jean-Baptiste Estelle au sud et du Cour Lieutaud à l'est.

Chapitre II – Enjeux de l'opération

Article 2 – Enjeux et objectifs généraux

S'appuyant sur les caractéristiques et spécificités urbaines, patrimoniales, environnementales et sociales, analysées préalablement lors de l'étude Habitat, les enjeux suivants ont été identifiés :

- **Assurer la pérennité des immeubles anciens.**

Au regard de la situation marseillaise et de l'état de dégradation observé sur les immeubles anciens (petit patrimoine marseillais à l'exemple du « 3 fenêtres »), il convient de hiérarchiser et de prioriser les programmes de travaux, avec pour socle prioritaire d'intervention les travaux garantissant la pérennité des immeubles. Ce dernier concerne la reprise des éléments qui font le plus défaut aujourd'hui et sont les témoins d'un manque d'entretien patent des immeubles soit : les éléments structurels, l'étanchéité du bâti et les réseaux.

- **Lutter contre l'habitat indigne.**

L'OPAH transitoire mise en place en urgence en 2019 suite aux effondrements de la rue d'Aubagne pour assurer les interventions immédiates sur les immeubles sous arrêté de péril et évacués, a permis de traiter plus de 150 adresses dans le centre-ville de Marseille. Un résiduel d'immeubles très dégradés ou insalubres sous arrêtés ou en passe de l'être préexiste, et nécessite d'être traités dans le cadre de la présente OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, qui prend le relais de l'OPAH transitoire, afin de permettre notamment la réintégration des occupants dans les lieux. Au-delà des immeubles sous arrêtés à traiter en priorité, le traitement des flux implique l'efficacité des modalités de repérage des situations difficiles pouvant relever des polices de sécurité ou d'insalubrité.

- **Favoriser la bonne habitabilité des logements répondant aux enjeux climatiques d'une ville méditerranéenne et valorisant le petit patrimoine marseillais en mobilisant pour cela les immeubles des monopropriétaires bailleurs.**

Le secteur concentre de nombreuses monopropriétés (env. 30% du parc privé) et des copropriétés représentatives du petit patrimoine vernaculaire marseillais (notamment le « 3 fenêtres marseillais ») aux qualités intrinsèques. Ce patrimoine souvent vieillissant et mal entretenu, avec des logements qui ont souvent été découpés au détriment de leur bonne habitabilité, nécessite d'être rénové. L'enjeu est donc d'inciter aux travaux globaux de qualité permettant de retrouver des logements traversants, d'améliorer le confort thermique et de contribuer à la lutte contre les îlots de chaleur (curetage des cours, remise des cœurs d'îlot en pleine terre, végétalisation, etc.). en accompagnant plus particulièrement les propriétaires bailleurs d'immeuble entier.

- **Favoriser le maintien des populations modestes dans le centre-ville.**

Le secteur apparaît relativement paupérisé, et avec peu de propriétaires occupants (environ 20%), ainsi qu'un parc locatif plus ou moins dégradé détenu par des profils contrastés de propriétaires bailleurs (« héritiers », investisseurs, propriétaires peu investis et parfois malveillants, etc.), et qui joue parfois un rôle de parc social « de fait ». Au travers de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées l'enjeu est d'amener les propriétaires bailleurs, au premier rang desquels les monopropriétaires d'immeubles, vers la réalisation de travaux de qualité pour des logements à loyer maîtrisé, de

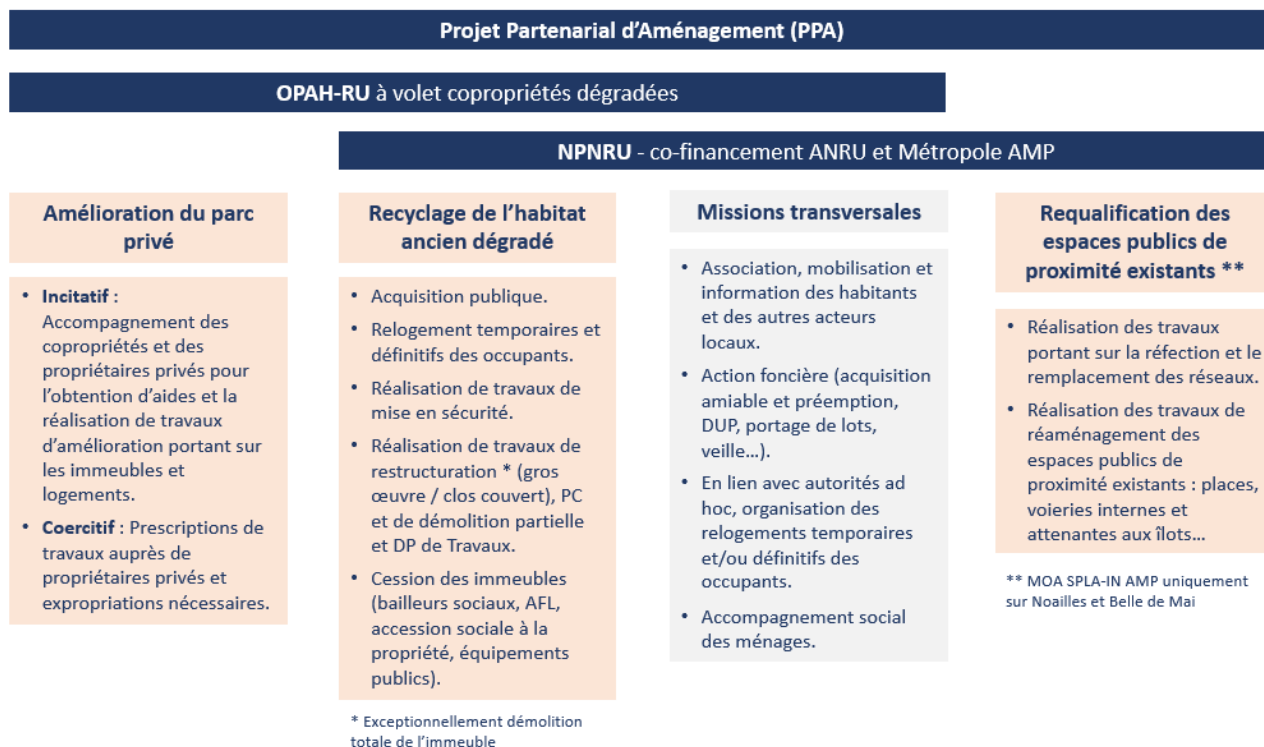
permettre aux occupants modestes ou très modestes (notamment vieillissants) de se maintenir grâce à l'adaptation ou l'amélioration de leur logement.

- **Améliorer le cadre de vie et l'aménité urbaine d'un quartier au parcellaire dense.**

Le secteur concentre une densité urbaine hétérogène, et une part importante de bâti privé ancien dégradé, avec un parc peu ou pas entretenu, une étroitesse des parcelles, un manque de lumière naturelle, des espaces libres ou publics manquants ou mal entretenus et non valorisés, affectent le cadre de vie. L'enjeu est donc de permettre le traitement urbain du secteur par le réaménagement des espaces publics de proximité, la réhabilitation des immeubles ou îlots, le traitement des rez-de-chaussée, etc.

Chapitre III – Description du dispositif global d'intervention et objectifs de l'Opération

Afin de répondre aux enjeux du quartier, la conduite d'un projet social urbain global est indispensable avec la nécessité d'articuler différentes actions et volets, participants au projet global de requalification urbaine du quartier. Cela passe par la mise en œuvre d'une OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, coordonnée avec la « convention du nouveau programme national de renouvellement urbain Grand Centre-Ville de Marseille », signée en février 2024.



Ce projet global vise la mise en place de dispositifs - tant incitatifs que coercitifs - alliant l'accompagnement des propriétaires privés pour la réhabilitation de leurs immeubles et logements à des interventions publiques à travers l'acquisition de certains immeubles à recycler et à restructurer, mais aussi les actions d'aménagement créant les conditions d'une vraie aménité urbaine en capacité de répondre aux enjeux climatiques d'une ville méditerranéenne.

- **L'accompagnement des propriétaires à la réhabilitation du parc privé**, ainsi que, s'il y a lieu, toutes opérations à caractère coercitif (Opérations de Restauration Immobilière (ORI), prescription de travaux en sortie de mise en sécurité et d'insalubrité voire opérations de Résorption de l'habitat insalubre irrémédiable ou dangereux ...). Il s'agira notamment de contribuer au développement d'une offre de logements de qualité aux bonnes conditions d'habitabilité. Ces actions seront conduites par la SPLA-IN AMP.
- **Le recyclage de l'habitat privé dégradé**, en procédant à l'acquisition de certains immeubles les plus dégradés (du fait de l'inaction volontaire, de la négligence ou du manque de moyens financiers des propriétaires) et à la mise en œuvre de travaux de recyclage ou plus exceptionnellement de démolition, avant cession à des preneurs selon les principes définis dans le cadre du projet de

renouvellement urbain (production de logements locatifs sociaux de type PLUS et PLAI, contreparties foncières à l'Association Foncière Logement, programmation diversifiée et innovante en accession à la propriété, bail réel solidaire ou encore habitat participatif). Ces actions seront conduites par la SPLA-IN AMP dans l'îlot prioritaire. Une quarantaine d'immeubles seront concernés⁶ représentant de l'ordre de 20% du parc immobilier de l'îlot prioritaire.

- **La réalisation d'équipements publics de proximité** par les collectivités locales, afin de compléter l'offre et la qualité des équipements existants. De petits équipements publics de proximité concourant à l'amélioration de la vie des habitants pourront notamment être localisés dans les immeubles traités dans le cadre des opérations de recyclage confiées à la SPLA-IN AMP.
- **L'aménagement des espaces publics de proximité** pour les rendre plus confortables, faciliter leurs usages, assurer les continuités piétonnes, diminuer la place de la voiture au profit des modes actifs et améliorer leur gestion. La requalification des voiries et réseaux maillant les îlots ou encore l'aménagement de placettes seront de compétence métropolitaine.

Ce dispositif d'OPAH-RU à volet CD nécessite par ailleurs la mise en place d'une organisation opérationnelle la plus efficiente possible (ingénierie adaptée et graduée selon la complexité des dossiers, aides aux travaux adaptées) et d'instances de pilotage et de suivi (voir chapitre V).

Article 3 – Volets d'action

Les 10 volets d'actions suivants doivent contribuer à la mise en œuvre concrète d'une action globale de requalification du secteur Noailles en s'appuyant sur différents leviers allant de l'incitatif au coercitif, voire l'acquisition publique de certains immeubles finement choisis, tout en portant sur l'aménagement des espaces publics de proximité.

*Voir la synthèse du régime d'aides aux travaux en **annexe 2**.*

3.1. Volet urbain

L'aménagement de l'espace public, le développement d'équipements jouent un rôle crucial en termes d'amélioration de l'habitabilité des quartiers anciens et sont complémentaires des interventions à mettre en œuvre en termes d'amélioration de l'habitat.

Travaux portant sur les espaces publics de proximité

La conduite des travaux portant sur les espaces publics de proximité sera portée par la SPLA-IN AMP. Le financement de ces opérations par l'ANRU et la Métropole AMP s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain Grand centre-ville de Marseille.

La SPLA-IN AMP aura en charge la préprogrammation des espaces publics réalisée dans le cadre de l'étude à

⁶ A l'intérieur des quatre îlots prioritaires et démonstrateurs des quartiers de Noailles, Belle de Mai et Hoche Versailles.

portée stratégique et opérationnelle qu'est la « mission de conseil opérationnel en urbanisme, paysage, stratégie environnementale et de maîtrise d'œuvre des espaces publics de proximité » lancée en juin 2023. Cette étude permettra de cibler les espaces publics sur lesquels intervenir et d'en proposer une préprogrammation.

3.2. Volet foncier

Le volet foncier va se dérouler concomitamment au volet immobilier afin d'engager la requalification globale du quartier portant tout à la fois sur la conduite d'actions :

- Dans le cadre de l'OPAH-RU à volet CD, la SPLA-IN AMP pourra mener des actions incitatives auprès des propriétaires privés afin de les accompagner dans la réalisation de travaux d'amélioration de leur immeuble et logement (volet immobilier). En appui de cette action et dans le cadre de la concession d'aménagement confiée par la Métropole, la SPLA-IN AMP pourra se porter acquéreur de certains lots en copropriété afin de proposer des logements locatifs temporaires, tout en facilitant les décisions de réalisation de travaux en parties communes et ainsi favoriser le redressement de la copropriété.
- En parallèle, des actions coercitives ciblées sur des immeubles repérés comme ne pouvant pas relever d'un dispositif incitatif des acquisitions pourront être menées par la SPLA-IN AMP dans le cadre d'un contrat spécifique, afin de les recycler et restructurer pour les céder notamment à des bailleurs sociaux.

Ces deux volets d'actions seront articulés à un dispositif d'intervention foncière structuré, rendu possible dans le cadre de la concession d'aménagement, à travers les acquisitions amiables, le DPU et les expropriations.

3.2.1. Acquisition de lots

La SPLA-IN AMP pourra être amenée, à maîtriser des lots dans des copropriétés privées ciblées pour assurer le redressement des copropriétés présentant des difficultés et nécessitant un accompagnement dans le cadre de la présente OPAH-RU à volet CD. Les modalités d'acquisition et de portage de ces lots par la SPLA-IN AMP seront précisées dans le cadre d'une contractualisation ultérieure ad hoc avec la Métropole AMP et l'Anah.

Par ailleurs, dans le cadre de la veille sur les DIA, des prises de contacts avec les futurs propriétaires pourront être réalisées et déboucher sur la sollicitation de subventions dans le cadre de la réalisation de travaux éligibles aux aides de l'Anah.

3.2.2. Les opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé

Dans le cadre de la concession d'aménagement confiée par la Métropole et du conventionnement avec l'ANRU, ce sont environ 38 immeubles qui seront traités en recyclage foncier sur l'îlot prioritaire Noailles, offrant une opportunité de créer une offre nouvelle de logements sociaux (de l'ordre de 70% des logements en sortie d'opération soit environ 160 à 170 logements sociaux), de logements locatifs destinés aux salariés des entreprises au titre des contreparties à l'AFL (de l'ordre de 65 à 75 logements).

L'action foncière menée dans le cadre de l'OPAH-RU à volet CD vient en complément de ces opérations de

recyclage foncier.

3.2.3. Les opérations de restauration immobilière (ORI) et de résorption de l'habitat insalubre

Les ORI

Descriptif du dispositif :

Parallèlement aux opérations de recyclage foncier⁷, impliquant une maîtrise foncière par la SPLA-IN AMP, le dispositif prévoit le recours aux opérations de restauration immobilière (ORI). Ces dernières permettront d'engager des travaux de qualité déclarés d'utilité publique sur des immeubles repérés, conformément à l'article L 313-4 du Code de l'urbanisme, et de poser un cadre de négociation avec les propriétaires.

Les travaux seront conduits par les propriétaires privés (avec l'appui, au titre du travail d'animation, de la SPLA-IN AMP) ou, plus exceptionnellement, par la SPLA-IN AMP⁸ dans les cas d'une expropriation rendue nécessaire par la non réalisation des travaux par les propriétaires.

Un cadre de travail sera ainsi instauré avec les propriétaires, dont les propriétaires bailleurs d'immeuble entier (mono-propriétaires), afin qu'ils réalisent des travaux, de qualité et répondant aux normes d'habitabilité, financés dans le cadre de la présente OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.

Dans les cas où l'immeuble, relèverait d'une acquisition publique, et hors des cas où le co-financement relèverait de l'ANRU, une demande de financement sera faite auprès de l'Anah par la SPLA-IN AMP au titre du traitement de l'habitat insalubre et des opérations de restauration immobilière (THIRORI). Dans ce cadre, il appartiendra à la SPLA-IN AMP de réaliser (ou de faire réaliser via le recrutement de prestataires ad hoc) le dossier de présentation et demande financement de THIRORI auprès de l'Anah.

Le montage et le suivi des dossiers de DUP sont inclus dans le montant d'ingénierie de la présente convention. L'ingénierie liée au montage des dossiers de demande de financement THIRORI auprès de l'Anah fera l'objet d'un avenant à la présente convention.

Objectifs :

Une dizaine d'immeubles pourront faire l'objet d'une ORI. La SPLA-IN AMP aura en charge, au démarrage de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, d'arrêter les principales adresses pouvant faire l'objet d'ORI en accord avec la Métropole AMP.

⁷ Cf. supra - Financées par l'ANRU.

⁸ Avec revente notamment pour la production de logements sociaux.

Les opérations de Résorption de l'habitat insalubre (RHI)

La programmation des dossiers RHI n'est pas arrêtée à ce stade. Elle concernerait les immeubles, sous arrêtés d'insalubrité irrémédiable ou sous arrêtés de mise en sécurité avec interdiction définitive d'habiter, situés hors îlot prioritaire. Les immeubles très dégradés repérés par la SPLA-IN AMP pourraient faire l'objet de tels arrêtés par les services compétents de la ville de Marseille. Dans ce cadre, il appartiendra à la SPLA-IN AMP de réaliser (ou de faire réaliser via le recrutement de prestataires *ad hoc*) le dossier de présentation et demande financement de RHI auprès de l'Anah.

3.3. Volet immobilier

L'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées a vocation à poursuivre la dynamique de requalification engagée sur le centre-ville de Marseille, de remettre aux normes les immeubles et logements dégradés, et de traiter durablement l'habitat dans le secteur, au travers notamment des actions prioritaires suivantes :

- Traitement des immeubles (et logements) très dégradés, insalubres, sous arrêtés : *Volet d'action détaillé dans le § 3.5*
- Amélioration (et/ou pérennisation) de l'état des immeubles en copropriété en parties communes, au travers notamment de la mobilisation d'une aide simplifiée appelée « Pérennité immeuble » permettant de financer les syndicats de copropriétaires (SDC) sur un socle de travaux prioritaires (éléments structurels, étanchéité, reprise des réseaux). *Volet d'action détaillé dans le § 3.4.*
Au-delà de ce socle de travaux prioritaires, d'autres travaux d'amélioration (notamment les travaux relatifs au traitement de la précarité énergétique) pourront être engagés. *Volet d'action détaillé dans le § 3.6*
S'il y a lieu, accompagnement préalable de copropriétés le nécessitant à travers la réorganisation ou le redressement de leur gestion, qui constitue le préalable à la mobilisation efficace des aides aux travaux. *Volet d'action détaillé dans le § 3.4*
- Développement d'un parc privé locatif conventionné de qualité (avec restructuration des logements si nécessaire) en ciblant les mono-proprétaires bailleurs d'immeuble entier. *Volet d'action détaillé dans le § 3.3*
- Amélioration et adaptation du parc de logements aux besoins des propriétaires occupants modestes et très modestes. *Volets d'actions détaillés dans le § 3.5, 3.6 et 3.7*
- Implication des habitants (locataires et propriétaires occupants) dans leur projet d'amélioration du logement, via l'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA). *Volet d'action détaillé dans le § 3.8*

3.3.1. Généraliser la réalisation de diagnostics techniques à l'immeuble

Descriptif du dispositif :

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

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

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

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

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

Objectifs :

Le dispositif prévoit le financement au maximum (Anah ou Métropole AMP) de 90 dossiers d'études et de diagnostics techniques à l'immeuble.

3.3.3. L'intervention auprès des propriétaires bailleurs visant à développer une offre locative conventionnée de qualité

Descriptif du dispositif :

La part de propriétaires bailleurs est prégnante dans le quartier avec 30% de mono-propriétés dans le parc privé (515 logements loués en mono-propriété) et 70% des logements des immeubles en copropriété (838 logements loués en copropriétés). Le quartier concentre par ailleurs un parc social « de fait » important, bâti de qualité très médiocre voire insalubre, ainsi que des ménages aux parcours résidentiels bloqués (grandes difficultés à se loger dans le parc privé ancien avec souvent des choix par défaut).

Ces constats témoignent d'un grand besoin de logements de qualité à loyers modérés sur le secteur à l'image d'autres quartier du centre-ville de Marseille. Il s'agit donc au travers de l'OPAH-RU à volet copropriétés

⁹ L'article L 171 de la loi dite « Climat et résilience » du 22 août 2021 rend obligatoire de réaliser les PPT, à compter du 1 janvier 2025, pour toutes les copropriétés y compris celles de moins de 50 lots.

dégradées d'amener les propriétaires bailleurs vers la réalisation de projets de travaux de qualité à loyer maîtrisé en compléments des livraisons de logements locatifs sociaux qui seront proposées à l'issue des opérations de recyclage foncier conduites par la SPLA-IN AMP (Cf article 3.2.1).

Dans ce cadre, la part importante des mono-propriétaires bailleurs d'immeuble entier constitue une grande opportunité qu'il convient de traiter afin de développer une offre locative privée à loyer modéré de qualité.

Sont ainsi visées en priorité le traitement des immeubles en mono-propriété, pour permettre la réalisation d'opérations de qualité de logements conventionnés, par l'obtention d'aides financières significatives et crédibles avec le plafonnement des travaux subventionnables qui sera porté à hauteur de 2 000€/m² pour les dossiers de travaux lourds en mono-propriété et/ou les dossiers d'ORI en mono-propriété dans la limite de 80m² par logement, selon la délibération du Conseil d'administration de l'Anah en date du 12 juin 2024. En contreparties. Dans ce cadre :

- Obligations pour le mono-propriétaire bailleur de :
 - o Conventionner ses logements en Loc 2 ou Loc 3 sur une durée minimale de 9 ans (avec calcul de la subvention travaux au prorata des m² de logements conventionnés) afin de les louer à des occupants ne dépassant pas les plafonds de ressource requis. Naturellement, selon l'équilibre financier de l'opération, l'hypothèse d'un conventionnement d'une durée plus longue (12 ans par exemple) sera recherchée. Exceptionnellement, dans le cadre de la recherche d'un équilibre financier de l'opération du propriétaire, le conventionnement en Loc 1, ou la sortie en loyer libre (non subventionné), pourra être accepté au cas par cas.
 - o Réaliser un programme de travaux complet portant sur les logements et l'immeuble.
- Incitation du mono-propriétaire bailleur :
 - o Au regroupement de ses logements, lorsque les caractéristiques physiques du bâti et l'état de propriété de l'immeuble s'y prêtent, pour en améliorer leur habitabilité.

Naturellement, s'applique également aux propriétaires bailleurs l'obligation de conventionnement selon la réglementation en vigueur pour les logements « en diffus » situés dans des immeubles en copropriétés. Aussi, en copropriété, selon la configuration des immeubles, les propriétaires bailleurs de plusieurs logements à un même étage seront également incités à leur regroupement.

Il incombera à la SPLA-IN AMP, dans le cadre de son travail d'animation et de conseils, d'apporter les arguments techniques, financiers, sociaux nécessaires au propriétaire lui permettant de réaliser une opération sécurisée du point de vue financier mais aussi de sa gestion future.

Sur ce point, et au-delà de l'obligation de conventionner les logements ayant bénéficié des subventions, elle pourra également lui proposer le recours, notamment :

- A l'intermédiation locative - IML (avec bail glissant) : en lien avec les objectifs du PLH métropolitain et du Plan Logement d'Abord II 2023-2027, l'OPAH-RU à volet CD participera au développement de l'IML sur le secteur. Ainsi, à chaque propriétaire bailleur ou mono-propriétaire bailleur, il pourra être proposée l'option de conventionner son/ses logement(s), mais aussi d'en confier la gestion à une agence immobilière à vocation sociale (AIVS) à une agence immobilière sociale (AIS) ou une structure agréée pour faire de l'IML sur le territoire (mandat de gestion ou location sous location). Pour cela,

les chargés d'opération de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées orienteront le propriétaire vers les structures agréées.

- Aux dispositifs de garantie et de couverture de loyers impayés d'Action Logement Service à l'exemple de « Louer pour l'emploi », « Visale », etc.
- Au Bail à Réhabilitation.

L'objectif recherché est de créer un cadre de travail et de négociation avec les propriétaires, essentiellement les mono-propriétaires bailleurs, afin qu'ils réalisent des travaux de qualité et répondant aux normes d'habitabilité, financés et conventionnés dans le cadre de la présente OPAH-RU à volet copropriétés dégradées. Dans les cas où le volet incitatif ne suffirait pas pour répondre aux questions d'habitabilité et désordres techniques, la SPLA-IN AMP pourra avoir recours aux ORI (voir 3.2.3).

Naturellement il s'agira également d'accompagner des propriétaires bailleurs de logements en copropriété à la réalisation de travaux d'amélioration, en contrepartie d'un conventionnement des loyers.

Objectifs :

L'opération vise l'amélioration de :

- **20** mono-propriétés, représentant environ **90** logements locatifs privés conventionnés
- **40** logements conventionnés en diffus (copropriétés)

3.3.4. Attirer de nouveaux ménages dans l'ancien à travers l'accession à la propriété

Accompagner l'accession à la propriété de qualité et sécurisée pour des ménages en primo accession constitue un enjeu important de diversification des statuts d'occupation dans le quartier, qui ne comprend que 25% de propriétaires occupants. Les transformations apportées à l'espace public, de développement de l'offre d'équipements publics et plus globalement les améliorations en termes d'aménités urbaines seront de nature à attirer pour partie de nouvelles populations et familles en accession à la propriété.

Pour cela, pourront être mobilisées les aides existantes sur le territoire pour les primo-accédants qui constituent une opportunité supplémentaire pour inciter des familles à s'installer dans le quartier, avec notamment :

- L'ADAPA : l'aide départementale (Conseil Départemental des Bouches-du-Rhône) à l'accession à la propriété dans l'ancien : 3 000€, portée à 4 000€ pour les ménages (sous plafond de ressources) de moins de 30 ans, ou de 5 000€ s'ils achètent un logement dans un périmètre d'Eradication de l'Habitat Indigne à Marseille.

Dans ce cadre, la SPLA-IN AMP sera mobilisée pour informer les ménages accédants des aides publiques aux travaux, du régime et obligations applicables au fonctionnement d'une copropriété, ainsi que des responsabilités des copropriétaires en copropriété :

- Dispenser des premiers conseils en amont de l'acquisition ;
- Apporter une information préalable sur les éventuels travaux à programmer en parties communes

- d'immeubles et à intégrer au montage financier complet de leur acquisition ;
- Aider au montage administratif de demande de subventions de l'Anah et de la Métropole AMP, dans les cas d'éligibilité de leur dossier de travaux.

Objectifs :

Un objectif d'accompagnement d'environ une vingtaine propriétaires accédants est envisagé.

3.4. Volet copropriété en difficulté

Descriptif du dispositif :

A l'échelle du secteur de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, les copropriétés représentent 69% du parc privé. Environ la moitié d'entre elles sont identifiées comme dégradées ou très dégradées¹⁰.

La dégradation de ces immeubles anciens, le défaut d'entretien de nombre d'entre eux interpellent naturellement les acteurs des politiques publiques du logement à mettre en place un dispositif ciblé d'aide à la réalisation des travaux par les syndicats de copropriétaire mais aussi, s'il y a lieu, un accompagnement préalable au redressement ou à la gestion de certaines copropriétés. L'objectif recherché étant de mettre en place une aide adaptée aux spécificités du parc ancien, le petit patrimoine marseillais, composé très majoritairement d'immeubles¹¹ d'une dizaine de lots et cumulant des difficultés de gestion et de fonctionnement diverses.

Le traitement de ces situations constitue l'un des enjeux essentiels du présent dispositif qui, à ce titre, porte la double dénomination d'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.

Par ailleurs, sur le sud du secteur (notamment avenue Camille Pelletan), l'on peut noter la présence de copropriétés plus récentes (d'après-guerre) de taille moyenne, qui pourront être concernées principalement par des travaux de rénovation énergétique. Celles-ci représentent environ 36% des copropriétés du secteur.

3.4.1. L'accompagnement au redressement ou à la gestion de copropriétés ciblées

Certaines copropriétés anciennes connaissent des problèmes de fonctionnement ou de gestion (absence de syndic, endettement élevé de certains copropriétaires, etc.) qui contribuent à la non intervention en matière de travaux, et à une certaine spirale de dégradation au fil des années. Apporter un appui ponctuel, sur une durée limitée à 5 ans, au redressement de ces petites copropriétés anciennes est important, les mesures proposées sont proches des missions de redressement incluses généralement dans les POPAC (Programme Opérationnel et Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés) avec un volet économique, juridique et social.

Dans ce cadre, après ciblage des copropriétés concernées, la SPLA-IN AMP pourra conduire les missions suivantes :

- Appui au syndic en place (constitution ou renforcement du conseil syndical, immatriculation, formation, assistance pour le recouvrement des impayés, etc.) ;

¹⁰ Source : Etude habitat réalisée en 2021-2023 par ETH pour le compte de la Métropole Aix Marseille Provence.

¹¹ Notamment le 3 fenêtres marseillais.

- Aide au renouvellement, changement de syndic, ou accompagnement à la désignation d'un administrateur provisoire.

Les frais de redressement ou de réorganisation de la copropriété pourront être pris en charge par l'Anah sous forme d'une aide forfaitaire, sur la base des aides de droit commun, soit 5 000€/copropriété. Ils pourront être mobilisés par exemple les frais de procédures, d'honoraires d'huissiers et d'avocat, l'établissement ou la mise à jour du règlement de copropriété (ie. état descriptif de division,...) etc.

3.4.2. Les aides aux travaux

Le régime se structure autour de 3 niveaux de subvention (*voir tableau ci-dessous*) répartis en 2 natures d'intervention. Il vise la conduite de travaux adaptés au désordre technique et niveau de dégradation de la copropriété.

La réalisation préalable d'un diagnostic technique, alimentant le vote par le syndicat de copropriétaires du PPT. Celui-ci permettant de déterminer la nature des travaux indispensables à conduire (socle de base) sans tarder et, s'il y a lieu, d'autres travaux.

1/ La conduite des travaux « Socle de base » contribuant à la pérennité des immeubles :

- Il s'agira en premier lieu, et de façon prioritaire, de conduire le socle de travaux permettant de pérenniser l'état des immeubles en parties communes grâce à une **aide simplifiée appelée « Pérennité immeuble » (70% HT, soit 50 % plus 10% Anah car 10 % AMP)** : éléments structurels, étanchéité, reprise des réseaux internes et des jonctions aux réseaux publics.

Cette aide « Pérennité immeuble » à destination des syndicats de copropriétaires (SDC), concerne les copropriétés allant de vétustes à très dégradées :

- o Systématiquement éligibles si elles sont situées en îlot prioritaire (puisque déjà considérées comme « en difficulté » dans le cadre des études habitat).
- o Éligibles au cas par cas hors îlots prioritaires, et listées (en flux) dans le cadre de discussions locales avec la DDTM des Bouches-du-Rhône et la Métropole AMP.

La réalisation d'un diagnostic multicritère sera tout de même exigé, en îlot prioritaire et hors îlot prioritaire.

Lors de la demande de l'aide Pérennité, il sera naturellement possible d'adapter le programme de travaux à l'état de l'immeuble, et de demander la dissociation des postes de travaux financés assurant la pérennité de l'immeuble (à l'exemple de travaux portant sur les seuls réseaux, toiture seule, etc.). Il appartiendra à la SPLA-IN AMP de veiller à la réalisation a minima du socle de travaux nécessaires à la pérennité de l'immeuble (structure, étanchéité, réseaux).

- S'il y a lieu, les travaux inscrits dans l'arrêté de mise en sécurité¹² ou d'insalubrité pourront bénéficier de **l'aide aux travaux de sortie d'arrêté** selon la réglementation en vigueur. Les travaux relevant des prescriptions des arrêtés de mise en sécurité et d'insalubrité, sont présentées dans le volet Lutte contre l'habitat indigne et dégradé (article 3.5).

2/ La conduite d'autres travaux supplémentaires :

¹² Ou de péril pour les plus anciens.

- Au-delà de ces travaux de pérennité et de sortie d'arrêt, les copropriétés pourront également bénéficier de l'aide pour travaux d'amélioration (55% HT, soit 35 % plus 10% Anah car 10 % AMP), qui intègre notamment les travaux de rénovation énergétique.

Travaux portant sur les parties communes d'immeubles en copropriété Aide aux SDC	1- Travaux Socle de base		2 - Autres travaux
	Travaux sortie arrêté de MES ou Insalubrité	Travaux pérennité (élémts structurels, étanchéité, réseaux)	Travaux d'amélioration (dont précarité énergétique)

Pour les petites copropriétés (20 lots d'habitation ou moins) qui ne parviennent pas à atteindre le minimum de 35% de gain énergétique requis pour bénéficier de l'aide MPR Copropriété, l'expérimentation mise en place par l'ANAH (ouverte du 1er janvier 2024 et jusqu'au 31 décembre 2026) pour les aider à financer les travaux de rénovation énergétique pourra être testée dans le cadre de la présente OPAH-RU.

Objectifs :

L'opération vise la réalisation de travaux portant sur **50** copropriétés :

- Dont « Pérennité » et de travaux d'amélioration pour **30** copropriétés
- Dont Sortie d'arrêtés pour **20** copropriétés

Objectif d'apporter un appui au redressement pour la moitié des copropriétés visées, soit environ **25** copropriétés.

3.4.3. Une aide renforcée pour les copropriétaires occupants modestes et très modestes

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

Objectifs :

L'opération vise le versement d'aide auprès de **30 copropriétaires** occupants modestes ou très modestes.

3.5. Volet lutte contre l'habitat indigne et très dégradé

Avec l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, la Métropole AMP et la Ville de Marseille s'engagent à poursuivre une politique active et volontariste fondée sur la lutte contre l'habitat non décent, très dégradé et insalubre.

Les enjeux de traitement des immeubles et des logements sous arrêté

La recherche de solutions pour la mise en œuvre des travaux de sortie de mise en sécurité/péril/ insalubrité

et plus largement de remise en état de l'immeuble¹³ constitue l'un des axes importants de travail de l'animation de la présente OPAH-RU à volet CD.

L'objectif sera naturellement de privilégier la recherche de solutions avec les syndicats de copropriétaire et les propriétaires à travers le travail d'animation de la SPLA-IN AMP.

Pour les cas les plus complexes, des actions curatives pourront être envisagées à travers l'acquisition d'immeuble par la SPLA-IN AMP à travers les opérations de recyclage des immeubles anciens dégradés (cf. volet foncier).

Les enjeux de traitement d'immeubles et logements très dégradés

Au-delà des immeubles sous arrêtés à traiter, le secteur concentre un parc privé composé d'environ 50% d'immeubles repérés comme dégradés ou très dégradés¹⁴. Une partie de ce parc pourrait faire l'objet à terme d'une obligation de travaux au titre de l'habitat indigne ou des procédures de mise en sécurité et d'insalubrité.

Dans ce cadre, il est nécessaire d'assurer une bonne coordination entre les services compétents de la Ville de Marseille (DLLHI), de l'Etat, de la Métropole et de la SPLA-IN AMP pour mieux repérer, dénoncer (à travers les prises d'arrêtés) et traiter les situations des logements et immeubles dégradés et très dégradés.

Afin d'assurer la bonne coordination entre la conduite des dispositifs coercitifs (arrêtés issus des polices de sécurité et d'insalubrité) et l'accompagnement des (co)propriétaires dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, le process de travail suivant est mis en place :

- Accès de la SPLA-IN AMP aux bases de données Openpéril et Histologe pour consultation des procédures en cours.
- Transmission par la ville de Marseille (DLLHI) en flux à la SPLA-IN AMP des nouveaux arrêtés de mise en sécurité ou d'insalubrité.
- Transmission mensuelle par la ville de Marseille (DLLHI) à la SPLA-IN AMP d'une extraction (listes d'adresses par date) des nouvelles procédures en cours à l'échelle du périmètre d'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.
- Au cas par cas, transmission d'informations, et échanges réguliers par téléphone/mail entre les chargés de secteur de la Ville de Marseille (DLLHI) et de la SPLA-IN AMP.
- Organisation de réunions techniques de coordination trimestrielle « Lutte contre l'habitat indigne » associant la ville de Marseille (DLLHI), la Métropole, l'Etat à travers la DDTM 13 et la SPLA-IN AMP.

Ces différents échanges de données et l'organisation de séances de travail devraient permettre d'assurer l'articulation des actions de repérage des immeubles et/ou logements et de leur traitement avec l'accompagnement via l'OPAH-RU à volet CD des (co)propriétaires par la SPLA-IN AMP à la réalisation des travaux, notamment dans une logique de priorisation des immeubles à accompagner. Ces réunions techniques constitueront l'instance de suivi des différentes situations rencontrées) et permettront une priorisation dans le traitement des dossiers, une mise à jour de l'avancement des dossiers avec s'il y a lieu, l'établissement d'une stratégie la plus adaptée au dossier.

¹³ Logement répondant aux normes d'habitabilité.

¹⁴ Source : Etude habitat réalisée en 2021-2023 par ETH pour le compte de la Métropole Aix Marseille Provence.

3.5.1. Le repérage des situations

Le traitement des immeubles très dégradés implique la mise en place d'une coordination locale visant au repérage des situations difficiles pouvant relever des polices de sécurité ou d'insalubrité.

Pour le repérage des immeubles dégradés, en complément de la tenue de permanences et des actions de communication ciblée, plusieurs leviers seront mobilisés :

- Les cartographies issues des diagnostics bâtementaires de l'étude Habitat, et des contre-visites de terrain (déjà engagées dans le cadre de l'OPAH-RU transitoire par la SPLA-IN AMP) qui se poursuivront afin de confirmer l'état de ces situations bâtementaires.
- Une articulation avec le tissu d'acteurs locaux en contact avec les habitants et usagers du quartier (associations et travailleurs sociaux, CCAS, etc.).
- Accès de la SPLA-IN AMP aux bases de données Openpéril et Histologe pour consultation des procédures en cours.
- Information régulière par l'Espace accompagnement habitat (EAH) des situations des logements faisant l'objet d'une demande de Permis de louer.

3.5.2. Situations des immeubles ou logements dégradés ou insalubres

La prise d'arrêté de mise en sécurité et d'insalubrité

La Ville de Marseille, *via* son service mise en sécurité des immeubles (SDI) et son service communal d'hygiène et de santé (SCHS), est en charge de la préparation (visites, rapports de visites) et de la prise des arrêtés de mise en sécurité (police de sécurité) et des arrêtés d'insalubrité (police d'insalubrité).

L'accompagnement des propriétaires à réaliser les travaux prescrits dans l'arrêté

L'objectif recherché est de permettre la réalisation de travaux complets permettant la mainlevée de l'acte et s'il y a eu évacuation, la réintégration des occupants dans des logements répondant aux normes d'habitabilité :

- Volet incitatif visant à favoriser le traitement global du logement et/ou de l'immeuble : rôle dévolu à la SPLA-IN AMP en charge de l'animation de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, afin que les copropriétaires conduisent les travaux prescrits dans l'arrêté et les travaux supplémentaires nécessaires en mobilisant les aides publiques du présent dispositif. Les travaux prescrits dans l'arrêté seront financés selon la réglementation en vigueur.
- Volet coercitif avec la perspective, en cas de carence des propriétaires de l'immeuble, de la conduite des travaux d'office par la Ville de Marseille, avec le recouvrement des frais engagés.

Intervention de la Ville de Marseille et la réalisation des travaux d'office

La Ville s'engage à accompagner la Métropole dans sa stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé, notamment via les pouvoirs de police spéciale en matière d'habitat et plus globalement grâce à l'appui de la Direction du Logement et Lutte contre l'Habitat Indigne.

Elle s'engage également à travailler étroitement avec l'équipe opérationnelle mise en place dans le cadre de la présente convention afin d'aboutir à l'engagement de travaux permettant la levée d'arrêts de mise en sécurité ou d'insalubrité et la réintégration des ménages dans leur logement le cas échéant, y compris par l'intervention en travaux d'office en cas de défaillance des propriétaires.

3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique

Descriptif du dispositif :

Compte tenu des caractéristiques propres au petit patrimoine ancien marseillais, parfois altéré par des rénovations passées non respectueuses, et des enjeux climatiques d'une ville méditerranéenne, mais aussi au regard des caractéristiques de quelques copropriétés plus récentes (structure béton souvent peu ou mal isolées) de taille moyenne, le volet énergie et précarité énergétique de la présente OPAH-RU à volet copropriétés dégradées nécessite d'avoir une approche « sur-mesure » pour le traitement des immeubles et logements :

- Privilégiant par exemple les logements traversants permettant la circulation d'air (ventilation naturelle), l'occultation des fenêtres avec les maintiens et la pose de persiennes afin de mieux répondre au confort d'été.
- Privilégiant l'utilisation des éco matériaux, matériaux biosourcés.
- La question spécifique des impacts des pollutions atmosphériques, qui se pose avec beaucoup d'acuité dans certaines rues proches du tablier de l'autoroute A7, pourrait nécessiter la mise en œuvre de travaux plus adaptés permettant de traiter les entrées et les sorties d'air.

L'autre enjeu est naturellement d'articuler au mieux le présent dispositif avec la politique nationale de massification de la rénovation énergétique conduite par l'Anah (*Mon Accompagnateur Rénov'* et *Ma Prime Rénov'*). Les travaux de rénovation énergétique seront pris en charge dans le cadre de la présente OPAH-RU à volets copropriétés dégradées pour les dossiers cibles de ce dispositif (travaux en parties communes des copropriétés faisant l'objet des travaux socle de base, mono-propriétaires bailleurs, propriétaires occupants). Au cas par cas, les situations ne demandant pas une intervention lourde (portant notamment sur la remise en état structurel des immeubles) seront orientées vers le droit commun (*Ma Prime Rénov' Copro*). Le repérage et « triage » de ces situations et orientations des propriétaires vers le bon dispositif sera fait en articulation avec l'Espace Conseil France Rénov' (*Cf article 7.2.3*).

Objectifs :

L'objectif est d'accompagner à la rénovation énergétique :

- **7** immeubles.
- **20** propriétaires occupants modestes et très modestes.
- **18** propriétaires bailleurs.

3.7. Volet travaux pour l'autonomie de la personne dans l'habitat

Descriptif du dispositif :

L'allongement de l'espérance de vie entraîne une augmentation de la population âgée qui aspire naturellement à rester le plus longtemps possible dans son logement. L'adaptation à la vieillesse et l'amélioration thermique des logements s'imposent ainsi comme des champs d'intervention majeurs pour lesquels l'Anah a conçu un dispositif d'aides particulier. Afin d'offrir un parc de logements rénovés le mieux adapté aux personnes handicapées, l'accessibilité aux logements ainsi que l'aménagement intérieur doivent également être pris en considération dans les projets. Le public ciblé est autant les propriétaires occupants que les locataires.

Le Programme local de l'habitat (PLH) souligne l'enjeu de diversifier l'offre en logements afin de répondre aux besoins, insuffisamment satisfaits, de publics spécifiques telles que les personnes âgées ou handicapées. Il s'agit d'inciter à la conduite de travaux d'adaptation et d'accessibilité du logement (à l'exemple de la création d'un monte-escalier électrique, d'un ascenseur, aménagement/transformation de la salle de bain en salle d'eau, création de systèmes d'appels lumineux pour les sourds et malentendants, etc...).

La SPLA-IN AMP aura pour mission d'assister les propriétaires occupants et les locataires au montage de projet d'adaptation permettant leur autonomie et maintien à domicile. Elle effectuera pour cela un travail de repérage, avec notamment les travailleurs sociaux, la CAF, les services du département, etc. Elle apportera les conseils et appuis techniques, administratifs et financiers, dont le montage des dossiers de financements de tous les partenaires publics, nécessaires à la réalisation de travaux.

Objectifs :

L'opération vise l'adaptation de :

- 13 logements PO
- 2 logements PB/locataire

3.8 Volet social

3.8.1. Accompagner socialement les occupants concernés par des opérations de réhabilitation du parc privé¹⁵

Descriptif du dispositif :

La requalification du quartier exige d'anticiper les effets induits sur les occupants des logements dégradés concernés par les travaux de réhabilitation. Le volet social se doit d'être envisagé comme une dimension transversale du projet de requalification du centre-ville de Marseille. Il s'agit de travailler notamment à leur maintien sur le secteur et dans de bonnes conditions, au travers des volets de l'accompagnement social et de l'organisation des relogements (temporaires et s'il y a lieu définitifs).

En fonction des situations sociales rencontrées (suroccupation, problèmes de santé, psychologiques ou de handicap, difficulté intra-familiale, etc.), et du diagnostic initial faisant état des capacités et des limites des ménages concernés au regard du logement et des besoins en travaux, un accompagnement social pourra être

¹⁵ Il ne s'agit pas ici de traiter l'organisation des relogements temporaires et définitifs des occupants des immeubles devant faire l'objet d'un recyclage foncier par la SPLA-IN AMP.

proposé.

Il sera réalisé conjointement, en lien avec les équipes de la Métropole AMP :

- Dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées qui intègrera des missions d'accompagnement social.
- En coordination avec les acteurs sociaux compétents et les dispositifs du territoire.

Pour faciliter le relogement des occupants du parc privé, plusieurs leviers pourront être mobilisés selon les situations rencontrées :

- Dans le cas **d'une procédures d'insalubrité nécessitant un relogement temporaire** du ménage
 - o Rappeler aux propriétaires bailleurs de leurs obligations dès lors qu'une procédure prévoit qu'ils procèdent au relogement ou à l'hébergement de leurs locataires ;
 - o Mobiliser en tant que de besoin et payer – sur bons de commandes portés par la Métropole AMP - des nuitées d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier pour un nombre maximum de 5 ménages, ou tout autre moyen tels des lots acquis par la SPLA-IN AMP ;
 - o Cette mission inclut l'accompagnement du ménage de la proposition d'hébergement jusqu'au retour ou au relogement.
- Dans le cas où **les travaux nécessiteraient un relogement temporaire du ménage** pendant la durée du chantier :
 - o Rappel aux propriétaires bailleurs de leurs obligations de procéder au relogement ou à l'hébergement de leurs locataires.
 - o En cas de difficulté ou de besoin des propriétaires bailleurs, la SPLA-IN AMP pourrait proposer des solutions de logements tiroirs, avec en contrepartie le paiement d'une participation journalière par le propriétaire. Par ailleurs, la SPLA-IN AMP pourra émarger au marché métropolitain d'assistance au relogement.
- Dans le cas de **relogements définitifs et dans le cas d'acquisition publique du logement** (cas minoritaires où les ORI aboutiraient à une acquisition par la puissance publique notamment) :
 - o La SPLA-IN AMP mobilisera notamment le parc privé conventionné dans le cadre de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.
 - o Mobilisation de l'offre locative sociale gérée dans le cadre de la plateforme métropolitaine de relogement.

3.8.2. La solvabilisation des propriétaires

Descriptif du dispositif :

La solvabilisation et les réponses idoines aux besoins en trésorerie des (co)propriétaires pour financer leurs travaux de réhabilitation constitue sans surprise un enjeu majeur à la réussite de la présente OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, avec pour cela deux aspects :

- La constitution d'un tour de table financier (au-delà des aides de l'Anah, de la Métropole AMP et de la ville de Marseille) adapté, impliquant des restes à charge soutenable pour les (co)propriétaires ; au premier rang desquels les propriétaires occupants modestes et très modestes.
- Le versement des subventions et autres aides dans des délais connus et raisonnables.

Pour permettre la solvabilisation des (co)propriétaires, notamment les plus modestes, en sus des aides aux travaux mobilisables, la SPLA-IN AMP pourra les orienter vers des dispositifs de droit commun proposant des solutions complémentaires, avec notamment :

- La demande d'avance de subvention pour le commencement des travaux auprès de l'Anah – jusqu'à 70% de la subvention accordée pour l'ensemble des dossiers, et plafonnée à 900 000 euros pour les SDC.
- La mobilisation d'aides publiques ou privées complémentaires à destination de propriétaires privés (SOS Taudis de la Fondation Abbé Pierre, etc.).
- La mobilisation des SACICAP au titre des préfinancements de subventions pour les propriétaires occupants.
- La demande de prêts travaux à taux zéro ou réduits en parties privatives (Banques, Action Logement Service, etc.) ou en parties communes (Action Logement Service notamment).

A ce titre, la SPLA-IN AMP est habilitée, en tant qu'animateur de l'OPAH-RU à volet CD, après avoir reçu le mandat formel de chaque propriétaire bénéficiaire des subventions, à faire la demande pour leur compte, signer les conventions afférentes avec les organismes financeurs concernés (publics et privés), percevoir et gérer ces subventions pour leur compte.

3.8.3. L'accompagnement des occupants modestes à l'auto-réhabilitation

Afin de compléter le dispositif mis à disposition des propriétaires, une mission « d'auto réhabilitation accompagnée » (ARA) sera intégrée à l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées. Cette mission¹⁶ consistera à accompagner, à travers le recrutement d'un prestataire agréé, un ménage pour qu'il participe activement au chantier de réhabilitation de son logement. Cet accompagnement est à la fois technique, administratif et financier.

La spécificité des missions d'ARA, et sa complémentarité avec les missions classiques d'animation auprès des propriétaires, est de prendre en compte la situation des ménages les plus fragiles, « les invisibles », dans sa globalité tant de la personne que du bâti avec un accompagnement individualisé en partenariat avec le travailleur social si besoin. En cela, il s'agira de construire l'accompagnement en prenant en compte le projet du propriétaire occupant (PO) au regard de son vécu dans le logement et non uniquement de la liste de travaux subventionnables par l'Anah et de sa situation financière, mais aussi d'utiliser le chantier ARA comme outil mobilisateur au service de cette approche globale.

Descriptif du dispositif :

¹⁶ La mission est définie par la délibération n°2014-24 de l'Anah du 7 octobre 2014.

Selon les difficultés du ménage à financer des travaux, une orientation vers un accompagnement à l'Auto réhabilitation accompagnée, pourra également être proposée. Le dispositif vise l'accompagnement de POM et POTM, tel que financé par l'Anah aujourd'hui, avec cumul :

- D'une mission d'accompagnement à la réalisation de chantiers en ARA.
- D'une mission d'Assistance à Maitrise d'Ouvrage pour la réalisation d'un projet de travaux complet (notamment de rénovation énergétique), avec la mobilisation d'artisans.

Objectifs :

Il est visé l'accompagnement de **25** ménages en ARA sur la durée des 3 conventions d'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées (Belle de Mai, Noailles, Hoche-Versailles). La SPLA-IN AMP recrutera à cet effet une structure, ayant des références en la matière.

3.9. Volet patrimonial et environnemental

« ... La matière physique de la ville a de l'importance, une importance même décisive. Ce n'est pas uniquement pour des raisons fonctionnelles, mais parce que cette matière physique prend aisément valeur symbolique. En dehors de quelques bâtiments et emplacements exceptionnels, le véritable monument de Marseille, c'est la ville elle-même avec ses itinéraires, son habitat vernaculaire, son tissu et la mémoire des pratiques. Mettre en valeur Marseille, c'est d'abord tirer la ville, en particulier celle de la fin du XVIIIe et du XIXe siècles, du vieillissement et de la dégradation matérielle.... »¹⁷

L'un des enjeux du présent dispositif est de conduire une politique ambitieuse et exigeante en matière de réhabilitation afin de proposer des immeubles et logements de qualité et sûr, avec la conduite de travaux respectueux des spécificités du patrimoine vernaculaire, le petit patrimoine marseillais, tout en répondant aux enjeux de réchauffement climatique d'une ville méditerranéenne dense et peu végétalisée. Aussi, à Noailles, des contraintes s'imposent en matière de protection du patrimoine dans le site patrimonial remarquable (SPR).

L'enjeu des réhabilitations est tout à la fois de conserver et pérenniser l'état des immeubles tout en suggérant les adaptations possibles et nécessaires au projet complet des propriétaires d'immeubles (mono-propriétaires bailleurs) afin d'offrir des logements à la bonne habitabilité.

Les travaux pourront ainsi porter sur la réorganisation des logements au sein des immeubles des mono-propriétaires, si la configuration physique de l'immeuble s'y prête, le traitement des fonds de parcelles avec la démolition possible d'appentis et constructions adventices, la désimperméabilisation et végétalisation des cours privatives. L'objectif étant de retrouver les propriétés du « 3 fenêtres marseillais ¹⁸ », qui constitue l'identité, l'image du centre-ville marseillais.

La réalisation de travaux d'intérêt architecturaux portant sur ce patrimoine (reprise et réparation des ferronneries, reprise des portes d'entrée d'immeubles, de balcons, etc.) pourra être intégrée dans les plans

¹⁷ Extrait de « l'imaginaire de Marseille », Marcel RONCAYOLO.

¹⁸ Le 3 fenêtres constituant l'appellation générique, des 2 ou 4 fenêtres pouvant être concernés par ces aides.

de financement et subventionnable au même régime que le projet de travaux. Des micro secteurs à fort enjeux patrimoniaux et urbains pourraient faire l'objet de campagne de ravalement obligatoire avec la mobilisation d'aides ciblées de collectivités.

Le couplage des mesures incitatives d'aides aux travaux avec la mise en place d'opérations de restauration immobilière (ORI) sur certains immeubles à enjeux permettra d'engager des travaux de qualité (cf. 3.2.1).

Enfin, dans le cadre de la valorisation de l'expérience acquise lors de la mise en œuvre concrète de ses projets de recyclage foncier, la SPLA-IN AMP travaillera au partage et au développement des savoir-faire méthodologiques et opérationnels auprès notamment du tissu local d'entreprises (artisans, réseaux professionnels, etc.). L'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées pourra être un point d'appui et de retour d'expériences pertinent pour la mise en place de cette capitalisation (i.e réalisation de documents support des réhabilitations engagées sur des immeubles recyclés) et l'animation du réseau professionnel.

3.10. Volet économique et développement territorial

Le constat est partagé qu'une revalorisation de l'image et de l'attractivité du quartier est nécessaire. L'attractivité s'envisage naturellement au travers du prisme du projet de requalification urbaine global prévu sur le secteur (création et amélioration des équipements, réaménagement des espaces publics de proximité, remise en état des rez-de-chaussée des immeubles recyclés par la SPLA-IN AMP, etc.).

Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation

4.1 Objectifs quantitatifs globaux de la convention

Les objectifs globaux sont évalués à 183 logements, répartis comme suit :

- 53 logements occupés par leur propriétaire (dossiers classiques et dossiers ARA).
- 130 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés (en copropriété et mono-propriété).

Les objectifs globaux sont évalués à 70 immeubles, répartis comme suit :

- 50 copropriétés dégradées.
- 20 mono-propriétés.

Voir le détail ci-après.

Objectifs de réalisation de la convention

NB : ce tableau ne comporte pas de double compte, à l'exception de la ligne « répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés »

	2025	2026	2027	2028	2029	TOTAL
53 logements PO* Dont 12 LHI et TD* Dont 20 MaPrimeRénov' Sérénité* Dont 13 autonomie* Dont 8 ARA	3	6	11	15	18	53
130 logements PB* (en mono-propriété et en copropriété) Dont 62 TD Dont 36 MD Dont 32 RE	13	20	26	34	38	130
50 copropriétés (parties communes) , qui représentent environ 250 logements Dont 30 « Pérennité immeuble » ou amélioration Dont 20 sorties d'arrêtés	4	7	10	13	16	50
20 mono-propriétés Dont 54 logements TD Dont 23 logements MD Dont 14 logements RE	2	3	4	5	6	20
Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages Dont 18 logements loyer intermédiaire Loc'1 Dont 88 logements loyer conventionné social Loc'2 – dont 19 IML Dont 24 logements loyer conventionné très social Loc'3 – dont 24 IML	13	20	26	34	38	130

Chapitre IV – Financements de l'opération et engagements complémentaires

Article 5 – Financements des partenaires de l'opération

Le coût prévisionnel HT de travaux générés par l'opération est estimé à environ **31.7 millions €**, dont plus des 3/4 subventionnés ; les propriétaires privés participant au financement d'environ 1/4 des projets de réhabilitation.

Cibles	TOTAL OPAH-RU						Total
	SDC dont redressement	PB Mono	PO (PP et PC)	PB (PP)	Diag	ARA	
Enveloppe prévisionnelle Anah	12 400 000 €	3 393 817 €	1 071 800 €	740 610 €	202 947 €	352 300 €	18 161 474 €
Enveloppe prévisionnelle MAMP	1 550 000 €	2 214 231 €	684 400 €	376 519 €	216 000 €	77 000 €	5 118 150 €
Enveloppe prévisionnelle totale	13 950 000 €	5 608 047 €	1 756 200 €	1 117 130 €	418 947 €	429 300 €	23 279 624 €
Estimation coûts travaux total HT	15 500 000 €	12 400 000 €	1 324 000 €	1 577 000 €	475 500 €	410 000 €	31 686 500 €

5.1. Financements de l'Anah

5.1.1. Règles d'application

Les conditions générales de recevabilité et d'instruction des demandes, ainsi que les modalités de calcul de la subvention applicables à l'opération découlent de la réglementation de l'Anah, c'est à dire du code de la construction et de l'habitation, du règlement général de l'agence, des délibérations du conseil d'administration de l'Anah, des instructions de la directrice générale, des dispositions inscrites dans le(s) programme(s) d'actions et, le cas échéant, des conventions de gestion passées entre l'Anah et le délégataire de compétence.

Plus spécifiquement, une dérogation à la réglementation a été accordée par le conseil d'administration de l'Anah du 12/06/2024 et porte sur :

- La majoration exceptionnelle des aides aux travaux des propriétaires bailleurs en mono-propriété permettant d'amplifier le traitement de l'habitat indigne dans le centre ancien de Marseille.

Les conditions relatives aux aides de l'Anah et les taux maximaux de subvention sont susceptibles de modifications, en fonction des évolutions de la réglementation de l'Anah.

5.1.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de l'Anah pour l'opération sont de **20 823 794 €**, selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
AE prévisionnels	2 034 680 €	3 076 787 €	4 176 225 €	5 267 309 €	6 268 793 €	20 823 794 €
dont aides aux travaux, et à la gestion	1 502 216 € + 200 000 € TO	2 544 323 €+ 200 000 € TO	3 643 761 €+ 200 000 € TO	4 734 845 €+ 200 000 € TO	5 736 329 € + 200 000 € TO	18 161 474 €+ 1 000 000 € TO
dont aides à l'ingénierie	332 464 €	332 464 €	332 464 €	332 464 €	332 464 €	1 662 320 €

5.2. Financements de la Métropole AMP

5.2.1. Règles d'application

La métropole s'engage, dans le cadre de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées située au sein du PPA :

- A mettre en place un dispositif d'animation de l'OPAH-RU à volet CD à travers une concession signée avec la SPLA-IN AMP : le coût global de cette ingénierie d'animation (équipe de la SPLA-IN AMP et recrutement de prestataires *ad hoc*) pour la période 2024 à 2029 est évalué à 2M€ HT
- A recruter un chef de projet dédié au pilotage et à la coordination.
- A compléter le dispositif des aides aux travaux de l'Anah par des subventions sur fonds propres :
 - o Une subvention de 10% du montant TTC des travaux pérennes sur des copropriétés en sortie de péril, d'insalubrité ou de dégradation, en application du régime PIC ou du régime de droit commun ;
 - o Une subvention de 15% des travaux de grande et moyenne dégradations réalisés par les PB en complément des subventions de l'Anah ;
 - o Une prime de réduction de loyer (100 €/m² en Loc 2, ou 150€/m² en Loc 3) en logement locatif conventionné à loyer social ou très social ;
 - o Une prime IML de 2 000€/logement ;
 - o Une subvention des travaux (10% ou 25% HT selon la nature du dossier) en parties privatives des PO modestes et très modestes en complément des subventions de l'Anah ;
 - o Pour les copropriétaires occupants modestes et très modestes création d'un financement complémentaire et cumulable avec le financement au SDC pour des travaux de même nature portant sur les parties communes en copropriété, et versé au syndic, dans la limite d'un RAC de 4 000€ ;
 - o Une aide aux diagnostics techniques pour les SDC et mono-propriétaires à hauteur de 50% dans la limite de 6000€TTC par immeuble concerné sans obligation de réaliser des travaux. Il s'agit d'immeubles, en copropriété et en pleine propriété, ne faisant pas l'objet d'un arrêté de police de l'habitat devant déboucher sur un programme de travaux, et présentant un faisceau d'indices de dégradation, repérés à travers les études pré-opérationnelles ou le travail de terrain de la SPLA-IN AMP, suffisant pour rendre la réalisation de diagnostics nécessaire à la prise de décision concernant le programme de travaux essentiels à la pérennité des immeubles. L'éligibilité au financement du diagnostic technique sera également appréciée au regard de l'intérêt technique, social et économique de la situation.

Les autres primes du dispositif des aides métropolitaines restent applicables, notamment en faveur de la production de logements locatifs privés à loyer social et très social.

5.2.2 Montants prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Métropole AMP pour l'opération sont de **5 533 730 €**, selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
AE prévisionnels	624 635 €	900 901 €	1 193 786€	1 484 774 €	1 745 214 €	5 949 310 €
Dont aides aux travaux	458 403 €	734 669 €	1 027 554 €	1 318 542 €	1 578 982 €	5 118 150 €
Dont aides à l'ingénierie	166 232 €	166 232 €	166 232 €	166 232 €	166 232 €	831 160€

5.3. Financements de la Ville de Marseille

La Ville de Marseille s'engage à accompagner le dispositif opérationnel notamment à travers les thématiques suivantes :

- à prendre en charge hors maîtrise publique, dans le cadre de la convention d'exécution liant à l'Etat en matière de traitement de l'insalubrité, l'hébergement ou le relogement des occupants aux conditions prévues dans la Charte des personnes évacuées, y compris dans les secteurs couverts par une OPAH-RU, sous réserve d'une prise en compte par la Métropole des coûts induits, selon des modalités qui feront l'objet d'une convention spécifique
- à solliciter tout financement permettant d'optimiser les solutions d'hébergement et de relogement des ménages, et à favoriser toute solution innovante,
- à délibérer un règlement d'intervention permettant l'octroi d'une prime à l'intermédiation locative à l'échelle de la Ville de Marseille et pouvant concerner l'OPAH-RU à volet CD objet de cette convention, la Ville de Marseille ayant déjà approuvé lors du Conseil Municipal du 20 octobre 2023 une enveloppe de 1,15 millions d'Euros pour la période 2024-2029 en faveur de l'intermédiation locative.

Objectif IML :

	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Prévision AE IML	0	5	6	7	7	25

Les modalités d'instruction et de financements de ce dispositif seront précisées ultérieurement.

La Ville s'engage également à étudier des thématiques complémentaires pouvant faire l'objet de cofinancements supplémentaires ainsi que leurs conditions d'octroi venant renforcer l'action de l'OPAH-RU (par exemple atténuer le reste à charge des propriétaires occupants modestes ou très modestes ou encore inciter la réalisation de diagnostics techniques qui aideront à la prise de décision des copropriétés et/ou mono-propriétés accompagnées par la SPLA IN).

Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation de l’OPAH-RU à volet copropriétés dégradées

Article 7 – Conduite de l’opération

7.1.1. Mission du maître d’ouvrage

La maîtrise d’ouvrage de l’opération est assurée par la Métropole Aix-Marseille-Provence (Métropole AMP). Elle sera chargée de piloter l’opération, de veiller au respect de la convention de programme (OPAH-RU à volet copropriétés dégradées) et à la bonne coordination des différents dispositifs opérationnels (concession d’aménagement) et partenaires. Elle confie à la SPLA-IN AMP le suivi animation. Cette dernière pourra s’adjoindre les services de prestataires ad hoc qu’elle recrutera. Elle mettra en place un dispositif partenarial organisé comme suit.

7.1.2. Les instances de pilotage

La mise en œuvre du présent dispositif s’appuie sur l’articulation des différentes interventions participant au projet de requalification du secteur Noailles. Elle requiert une organisation opérationnelle des plus efficiente possible, via notamment la mise en place d’instances de pilotage et de travail.

Le Comité de pilotage

Un comité de pilotage (COFIL) sera mis en place. Il est l’instance de définition des orientations politiques, de validation du Plan d’actions (actions incitatives et coercitives auprès des propriétaires privés de l’OPAH-RU à volets copropriétés dégradées) et de participation financières des partenaires, afin de suivre et d’évaluer les interventions visant à la requalification du secteur.

Le COFIL exercera sa compétence sur le dispositif de l’OPAH-RU à volet copropriétés dégradées. Il lui appartiendra notamment de mesurer le respect des programmes physiques, financiers, sociaux, de s’assurer de la qualité urbaine des réalisations ainsi que de la pertinence des actions d’accompagnement social et urbain. Il devra en outre s’assurer que l’information et la communication sont cohérentes et suffisantes.

Il se réunira une fois par an.

L’opérateur en charge de l’OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, la SPLA-IN AMP, en assurera le secrétariat (organisation, convocation, diffusion des comptes-rendus). Elle sera chargée de rédiger les comptes-rendus.

Le COFIL réunit les représentants de la Métropole AMP, de la ville de Marseille, de l’Anah, de la DDTM des Bouches du Rhône, et les collectivités territoriales et partenaires de l’opération. Le groupe pourra être élargi, si besoin, à d’autres acteurs après repérage de ces derniers par la Métropole AMP ou par la SPLA-IN AMP.

Le Comité technique

Un comité technique (COTEC) sera mis en place afin d’assister le COFIL. Il sera chargé de la conduite opérationnelle de l’OPAH-RU à volets copropriétés dégradées. Il devra également réunir les éléments devant être validés par le COFIL afin d’en déterminer le programme et permettre sa mise en place opérationnelle.

Il sera chargé, au vu des informations fournies par la SPLA-IN AMP de :

Veiller à la réalisation des objectifs de l’OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.

Veiller à la réalisation des actions d’accompagnement (ORI, THIRORI...).

- Rechercher des solutions aux difficultés qui pourraient apparaître en cours d'opération.
- Proposer, le cas échéant, les réorientations qu'il serait nécessaire d'apporter.
- Veiller à la bonne coordination entre l'OPAH-RU à volet CD et les autres dispositifs existants sur son périmètre

Le COTEC se réunira 2 fois par an pour analyser le déroulement de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, afin de proposer les décisions qui s'imposent. La SPLA-IN AMP en assurera le secrétariat (organisation, convocation, diffusion des comptes rendus). Elle sera chargée de rédiger les comptes rendus.

Il est composé de représentants techniques de la Métropole AMP, de la ville de Marseille, de l'Anah, de la DDTM des Bouches du Rhône, de l'UDAP, et les collectivités territoriales. Le groupe pourra être élargi, si besoin, à d'autres acteurs après repérage de ces derniers par la Métropole AMP ou par la SPLA-IN AMP.

7.2. Suivi-animation de l'opération

Afin de répondre le plus finement et efficacement possible aux objectifs de la présente OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, souvent très complexes, un dispositif d'animation gradué selon l'acuité des difficultés :

La Métropole AMP, maître d'ouvrage de la présente opération, souhaite la mise en place d'une équipe pluridisciplinaire.

Cette équipe accompagnera des syndicats de copropriétaires dans la réalisation des travaux visant à la pérennité des immeubles, des propriétaires occupants, modestes et très modestes dans la réalisation de leurs projets de réhabilitation, des mono-proprétaires bailleurs dans la réalisation de projet de qualité avec une offre de logement à loyer abordable mais aussi, elle conduira des actions ciblées visant la conduite du volet de lutte contre l'habitat indigne et très dégradé, à lutter contre la précarité énergétique, les actions sociales.

Cette mission d'animation sera confiée à la SPLA-IN AMP, dans le cadre d'une concession confiée par la métropole AMP, durant les 5 ans de l'animation du présent dispositif. Celle-ci, avec l'accord de la Métropole AMP, pourra mobiliser les compétences de prestataires dans le cadre d'appels d'offre.

Conformément aux compétences requises et décrites dans l'annexe A de l'instruction du 07/11/2011 relative à l'habilitation d'opérateurs pour la réalisation de prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage subventionnables par l'Anah, l'équipe présentera les compétences suivantes :

- Techniques (assimilables à celles d'un BET Structure) et architecturales. Plus spécifiquement, le recours à un(e) référent(e) structure confirmé(e) (bureau d'étude structure ou ingénieur structure compétents en réhabilitation} va être requis à différentes étapes de l'instruction des demandes d'aides à la réhabilitation des immeubles. Il(elle) sera soit intégré(e) à l'équipe de la SPLA-IN AMP, soit recruté dans le cadre d'une consultation.
- Recrutement d'un prestataire technique afin de réaliser les audits énergétiques obligatoires pour la rénovation énergétique des logements ; La SPLA-IN AMP étant déjà agréé « Mon accompagnateur Rénov » afin d'assurer l'accompagnement technique et financier des propriétaires sur le champ de la rénovation énergétique.
- Montages opérationnels et financiers des dossiers (ORI, THIRORI, s'il y a lieu RHI).

- Juridique (notamment domaine de l'habitat dont les dispositifs relatifs aux copropriétés, LHI et droit des locataires).
- Sociales (personnes ayant de solides références en matière d'accompagnement social lié au relogement) : pour assurer la coordination avec les services sociaux liés au relogements, accompagnement des locataires, personnes âgées, handicapées...
- Fiscales et financières (notamment montage des dossiers de subventions des financeurs publics).

7.2.2. Contenu des missions de suivi-animation

Les missions de suivi animation seront réalisées sur l'ensemble du secteur de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées avec l'ambition d'atteindre des résultats sur les objectifs et publics cibles par une animation proactive et graduée vis-à-vis de certains syndicats de copropriétaires et (co)propriétaires :

- Un suivi animation adapté à l'acuité et complexité des situations et dossiers avec un suivi- animation classique ou « socle de base » et un suivi renforcé mobilisable pour des opérations plus complexes (aides à des syndicats de copropriétaires pour la réalisation de travaux en parties communes, projets complets avec bouquet de travaux pour certains propriétaires occupants (PO) modestes et très modestes, projet complet de réhabilitation de mono-propriétaires bailleurs).
- Des missions d'accompagnement au redressement ou à la gestion de copropriétés ciblées.
- Des missions supplémentaires contribuant à la conduite de l'OPAH RU à volet CD (ORI, accompagnement social des ménages, audits énergétiques, ARA).

Ces missions d'animation comprendront plusieurs volets :

- Accueil, prospection, communication et information.
- Les missions d'animation de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.
- L'aide à l'auto réhabilitation accompagnée (ARA).
- La préparation et le montage des ORI.
- L'accompagnement social des ménages.
- L'hébergement d'office et temporaire des ménages en cas de défaillance d'un propriétaire dont le logement est frappé d'une interdiction d'habiter au titre de l'insalubrité.
- Le recours à un prestataire technique afin de réaliser des audits énergétiques.
- Le recours à un référent structure, au sein de l'équipe de la SPLA-IN AMP ou à recruter selon les modalités indiquées précédemment.

7.2.3. Modalités de coordination opérationnelle

L'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées fera l'objet d'une articulation avec les dispositifs existants :

- Situations des logements non décents, ou non conformes au RSD.
- Reprise de dossiers issus de l'OPAH « Lutte contre l'habitat Indigne Marseille centre ».
- Mon Accompagnateur Rénov'.
- Permis de louer.

Un(e) chef(fe) de projet métropolitain devrait être positionné(e) pour coordonner les dispositifs sur l'habitat privé et les OPAH-RU inscrites dans le périmètre du centre-ville de Marseille, dans la dynamique du projet partenarial d'aménagement (PPA) et les objectifs du NPNRU. Il(Elle) sera un interlocuteur privilégié des services de l'Etat et acteurs institutionnels et travaillera en collaboration avec l'Espace Accompagnement Habitat afin de faciliter, fluidifier les coordinations indispensables à la réussite des OPAH-RU. Il(Elle) sera l'interlocuteur technique privilégié de la SPLA-IN AMP à qui incombe la conduite des actions de suivi-animation de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.

7.3. Évaluation et suivi de l'opération engagée

Pour assurer le pilotage de l'opération par la Métropole AMP sont mis en place dans le cadre de la convention partenariale un comité technique (COTEC) et un comité de pilotage (COFIL) qui réunit régulièrement les signataires et partenaires pour les informer du déroulement de l'opération.

A cet effet, la SPLA-IN AMP mettra à disposition de la Métropole AMP et des partenaires des outils d'information et d'évaluation selon des interfaces techniques agréés par la Métropole AMP. La SPLA-IN AMP pourra notamment proposer un suivi/reporting informatisé via son logiciel métier. Elle préparera des documents de présentation préalablement à chaque réunion du comité de pilotage, du comité technique, et des différentes réunions en fonction des besoins.

7.3.1. Indicateurs de suivi des objectifs

La présente convention doit permettre d'atteindre les objectifs généraux définis aux articles 3 et 4. Les objectifs seront suivis grâce aux indicateurs de résultats définis pour chaque volet.

La SPLA-IN AMP mettra à disposition des partenaires des outils d'information et d'évaluation selon des interfaces techniques encore à vérifier. Elle pourra notamment proposer un suivi/reporting informatisé via son logiciel métier. Elle préparera des documents de présentation préalablement à chaque réunion du comité de pilotage (COFIL), du comité technique (COTEC), et des différentes réunions en fonction des besoins.

Elle établira :

- Un rapport semestriel d'étape, qui fera l'objet d'une présentation en COTEC.
- Un bilan annuel de sa mission d'animation, qui fera l'objet d'une présentation en COFIL.
- Un point d'étape à 3 ans.
- Un bilan final de l'opération qui rendra compte des résultats en termes quantitatifs et qualitatifs présentés sous la responsabilité de la Métropole AMP en COFIL.

Elle diffusera les documents « supports » arrêtés avec la Métropole AMP préalablement à chaque COFIL.

La réalisation sera suivie, a minima¹⁹, grâce aux indicateurs suivants :

¹⁹ Sur la base des indicateurs ici présentés, la SPLA-IN AMP proposera et affinera les indicateurs de suivi qui seront ensuite arrêtés définitivement en lien avec la Métropole AMP.

- Nombre de contacts
- Nombre de logements / immeubles visités
- Nombre de signalements réalisés
- Nombre et état d'avancement des opérations accompagnées : engagée (en cours d'accompagnement), réalisée, restant à réaliser
- Types de dossiers accompagnés :
 - o types de propriétaires (SDC / PO / PB / mono-propriétaire)
 - o nature du dossier (parties communes / parties privatives ; sortie d'arrêté / dégradation / autonomie / rénovation énergétique ; conventionnement ; redressement de copropriété)
- Montant des travaux réalisés et des subventions demandées ou accordées
- Nombre de ménages ayant bénéficiés d'un accompagnement social
- Nombre de ménages relogés (temporaires et définitifs)

D'autres indicateurs d'ordre quantitatif ou qualitatif pourront être mobilisés par la SPLA-IN AMP ou les partenaires de l'OPAH-RU à volet CD pour le suivi de l'opération au cas par cas et en fonction des besoins, à titre d'exemples :

- Etat des actions de communication conduites auprès des particuliers, des partenaires et du milieu professionnel.
- Suivi du volet LHI : nombre et types d'arrêtés pris sur le secteur, nombre d'immeubles faisant l'objet de travaux d'office, etc.
- Suivi du volet Permis de louer : nombre de permis de louer octroyés, sous conditions ou refusés, nombre de dossiers pris en charge par la SPLA-IN AMP.
- Identification d'éventuels points de blocage : coordination des acteurs, délais, qualité des réhabilitations, recours aux professionnels (artisans, MOE, etc.), etc.

La SPLA-IN AMP pourra générer une base de données de suivi opérationnel qui permettra l'édition rapide et fiable de ces indicateurs. Elle établira des bilans statistiques préformatés pour les réunions de travail et les comités techniques.

L'ensemble des indicateurs mettront en exergue les points forts et les points faibles de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, les dysfonctionnements observés par rapport aux objectifs de la convention. Une analyse qualitative des ratios et des points de blocage pourra être présentée lors des bilans annuels. La SPLA-IN AMP émettra des propositions d'adaptation voire de réorientations en fonction des résultats.

7.3.2. Bilans et évaluation finale

Un bilan annuel et un bilan final de l'opération seront réalisés et présentés sous la responsabilité de la Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage de l'opération, en comité de pilotage. Ils seront adressés aux différents partenaires de l'opération. Ils porteront notamment sur l'atteinte des objectifs « fondamentaux » du projet de requalification du secteur, sur le respect du programme physique et financier. Les principaux résultats et analyses issues de ces missions alimenteront les éléments relatifs au « Point d'étape ».

Un rapport d'avancement semestriel sera réalisé par la SPLA-IN AMP et présenté sous la responsabilité de la Métropole Aix-Marseille-Provence en comité technique et un bilan annuel sera présenté en COPI. Les bilans

annuels seront adressés aux partenaires de l'opération. Ils intégreront une analyse quantitative et qualitative des résultats du dispositif financier et d'animation mis en place.

Un bilan final de l'opération sera réalisé par la SPLA-IN AMP.

L'ensemble des bilans seront réalisés par la SPLA-IN AMP en collaboration avec la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Bilans annuels :

Le bilan annuel devra ouvrir des perspectives pour la bonne continuité du programme et de sa bonne articulation avec les dispositifs fonciers et urbains complémentaires à l'OPAH-RU à volet CD. Il sera validé par le COPIL.

Le rapport devra notamment faire état des éléments suivants :

- Pour les opérations réalisées : localisation, nature et objectif, coûts et financements, maîtrise d'œuvre, etc.
- Pour les opérations en cours : localisation, nature et objectif, état d'avancement du dossier, plan et financements prévisionnels, points de blocage, etc.

En fonction des difficultés rencontrées sur les plans techniques, administratifs et financiers, des mesures seront proposées pour corriger la tendance et atteindre les objectifs fixés par la présente convention.

Point d'étape (à 3 ans) :

Les signataires de la présente convention conviennent de faire un « Point d'étape », trois ans après la signature de la convention, sur :

- La dimension immobilière, urbaine et sociale du projet global de requalification du quartier.
- Les éléments de conduite de projet.
- L'effectivité et fonctionnement des partenariats.
- L'articulation des dispositifs opérationnels : OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, concession d'aménagement, volet urbain, dispositif national Ma Prime Rénov'.
- L'observation des effets des réalisations au regard des objectifs attendus de l'opération, les freins éventuels.

Les analyses, indicateurs observés, les échanges entre partenaires de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées lors d'un COPIL constitueront l'argumentaire relatif aux évolutions possibles ou souhaitables de l'OPAH-RU à volet CD voire à ses conditions de financement.

La Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage de l'opération, aura la responsabilité de la production du Point d'étape et s'appuiera sur le travail de la SPLA-IN AMP. Elle associera pour cela l'ensemble des signataires de la convention au premier rang desquels les services de l'Etat et de l'Anah. Le COPIL les réunissant sera chargé du suivi de ces missions.

Bilan final :

Le bilan final du programme sera présenté sous forme d'un rapport lors du COPIL en fin de mission.

Ce rapport devra notamment :

- Rappeler les objectifs quantitatifs et qualitatifs de la convention ; exposer les moyens mis en œuvre pour les atteindre ; présenter les résultats obtenus au regard des objectifs.
- Analyser les difficultés rencontrées (techniques, financières, administratives) lors de l'animation sur ses différentes phases : sensibilisation et mobilisation des propriétaires et des acteurs de l'habitat ; coordination du projet de réhabilitation et des acteurs ; déroulement de chantiers ; maîtrise des coûts ; dispositifs spécifiques ou innovants...
- Recensement des solutions mises en œuvre.
- Lorsque l'opération le permet, fournir un récapitulatif ou des fiches d'opérations financées avec la nature et le montant prévisionnel des travaux effectués et le détail des subventions et des aides publiques perçues.
- Analyser les résultats, difficultés rencontrées du travail de coordination des actions de l'OPAH-RU avec les actions complémentaires d'aménagement et de recyclage foncier.
- Synthétiser l'impact du dispositif sur le secteur de l'habitat, sur l'environnement, sur les activités économiques et sur la vie sociale.

Ce document pourra comporter des propositions d'actions à mettre en œuvre pour prolonger la dynamique du programme ainsi que des solutions nouvelles à initier.

Chapitre VI – Communication

Article 8 - Communication

La Métropole Aix-Marseille-Provence, maître d'ouvrage du programme, les signataires et la SPLA-IN AMP, opérateur de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication présentées ci-dessous. Il est ainsi impératif de porter le nom et le logo de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et de l'ensemble des signataires sur l'ensemble des documents et ce dans le respect de la charte graphique de l'Etat. Ceci implique tous les supports d'information print et digitaux, tels que : dépliants, plaquettes, vitrophanies, sites internet ou communications presse portant sur l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées.

Le logo de l'Anah en quadrichromie, la mention de son numéro gris (0 808 800 700) et de son site internet anah.fr devront apparaître sur l'ensemble des supports écrits et digitaux dédiés à informer sur le programme au même niveau que les autres financeurs : articles presse municipale, ou presse quotidienne régionale, affichage, site internet, exposition, filmographie, vitrophanie dans le cadre du bureau d'accueil de l'opération notamment.

La SPLA-IN AMP, opérateur de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, assurant les missions de suivi-animation indiquera dans tous les supports de communication qu'elle élaborera, quels qu'ils soient, l'origine des subventions allouées par l'Anah.

Elle reproduira dans ces supports à la fois le logo type et la mention du numéro et du site internet de l'Agence, dans le respect de la charte graphique.

Dans le cadre de l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, pour les opérations importantes de travaux, les éventuels supports d'information de chantier (autocollants, bâches, panneaux ...) comporteront la mention « travaux réalisés avec l'aide de l'Anah ».

Le logo du ministère en charge du logement devra également figurer sur tout support de communication diffusé dans le cadre de l'opération.

Lors des réunions d'information destinées à présenter les financements, la SPLA-IN AMP devra travailler en étroite collaboration avec la délégation locale (ou le cas échéant le délégataire des aides à la pierre) et remettre un dossier qui aura été élaboré avec celle-ci ou celui-ci.

D'une manière générale, les documents de communication devront avoir été réalisés avec la métropole AMP, délégataire des aides à la pierre, qui fournira toutes les indications nécessaires à la rédaction des textes dans le cadre de la politique menée localement : priorités, thématique, enjeux locaux, etc. et qui validera les informations concernant l'Anah.

Les documents d'information générale ou technique conçus par l'Agence à destination du public devront être largement diffusés. Il appartient au maître d'ouvrage du programme et à l'opérateur de prendre attache auprès du pôle Communication, coordination et relations institutionnelles (PCCRI) de l'Anah afin de disposer en permanence des supports existants : guides pratiques, liste des travaux recevables, dépliants sur les aides, etc.

Par ailleurs, dans le cadre de sa mission d'information et de communication, l'Anah peut être amenée à

solliciter l'opérateur en vue de réaliser des reportages journalistiques, photographiques ou filmographiques destinés à nourrir ses publications et sites internet. L'opérateur apportera son concours à ces réalisations pour la mise en valeur du programme.

En complément, si les signataires de la convention réalisent eux-mêmes des supports de communication relatifs à l'OPAH-RU à volet copropriétés dégradées, ils s'engagent à les faire connaître au PCCRI de l'Anah et les mettre à sa disposition libre de droits.

Enfin, la Métropole Aix-Marseille-Provence et la SPLA-IN AMP, opérateur assurant les missions de suivi-animation dans le secteur programmé, s'engagent à informer la direction de la communication de l'Anah de toute manifestation spécifique consacrée à l'opération afin qu'elle relaie cette information.

Afin de faciliter les échanges, l'ensemble des outils de communications (logos et règles d'usage) sont à disposition sur l'extranet de l'Agence.

Chapitre VII – Prise d'effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation

Article 9 - Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une période de 5 années calendaires. Elle portera ses effets pour les demandes de subvention déposées auprès des services de l'Anah à compter de sa signature et pour une durée de cinq ans.

Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention

Si l'évolution du contexte budgétaire, de la politique en matière d'habitat, ou de l'opération (analyse des indicateurs de résultat et des consommations de crédits), le nécessite, des ajustements pourront être effectués, par voie d'avenant.

Toute modification des conditions et des modalités d'exécution de la présente convention fera l'objet d'un avenant.

La présente convention pourra être résiliée, par le maître d'ouvrage ou l'Anah, de manière unilatérale et anticipée, à l'expiration d'un délai de 6 mois suivant l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception à l'ensemble des autres parties. La lettre détaillera les motifs de cette résiliation. L'exercice de la faculté de résiliation ne dispense pas les parties de remplir les obligations contractées jusqu'à la date de prise d'effet de la résiliation.

Article 11 – Transmission de la convention

La convention de programme signée et ses annexes sont transmises aux différents signataires, ainsi qu'au délégué de l'Agence dans la région et à l'Anah centrale en version PDF.

Le délégué de l'Anah dans le département est chargé de l'intégration des informations de la convention dans Contrat Anah.

Fait en quatre exemplaires à Marseille, le

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Pour l'Etat,

Pour l'Anah,

Pour la ville de Marseille,

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

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

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


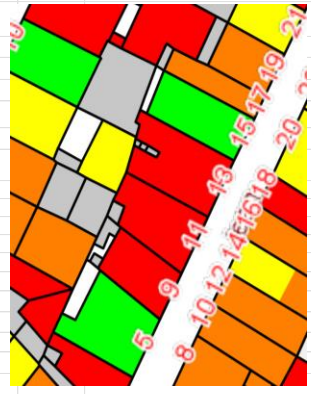
			Grande dégradation / Sécurité-salubrité	Moyenne dégradation (hors ORI)	Rénovation Energétique / RSD (hors ORI)	Adaptation (hors ORI)
Monopropriétaires bailleurs - Dossier à l'immeuble	Anah	Taux HT	45% (35%+10%)	35% (25%+10%)	35% (25%+10%)	45% (35%+10%)
		Plaf. max. (dans la limite de 80m ² /logement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

			Grande dégradation	Moyenne dégradation	Rénovation Energétique / RSD	Sécurité-salubrité / Adaptation
Propriétaires bailleurs (PB en copropriété) - Parties privatives	Anah	Taux HT	45% (35%+10%)	35% (25%+10%)	35% (25%+10%)	45% (35%+10%)
		Plaf. max. dans la limite de 80m ² /logement conventionné	1 250€/m ² (1000€/m ² + 25%)	937,5€/m ² (750€/m ² + 25%)		
	MAMP	Taux HT	15%	15%		
Total			60% HT	50% HT	35% HT	45% HT

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

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

Annexe 4 - Fiche de synthèse de l'appréciation de l'état de vétusté de l'immeuble

Noailles	Fiche de synthèse de l'appréciation de l'état de vétusté de l'immeuble	25 rue xxx																																																				
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Date de l'évaluation</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nom de l'organisme</td> <td>SPLA-IN AMP</td> </tr> </table>	Date de l'évaluation		Nom de l'organisme	SPLA-IN AMP	<p style="font-size: small; color: gray;">Présentation de la grille d'appréciation dont les résultats présentés ne se réfèrent pas à un cas réel</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: small;">SITUATION</p>  </div> <div style="width: 45%;"> <p style="text-align: center; font-weight: bold; font-size: small;">CADASTRE - EMPRISE</p>  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="width: 45%; text-align: center;"> <p style="font-size: x-small; color: gray;">PHOTO FACADE RUE</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: center;"> <p style="font-size: x-small; color: gray;">PHOTO PARTIES COMMUNES</p> </div> </div>																																																
Date de l'évaluation																																																						
Nom de l'organisme	SPLA-IN AMP																																																					
Principales caractéristiques du foncier et du bâti	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <tr> <td style="width: 20%;">Ref cadastrale</td> <td>xxxxx</td> </tr> <tr> <td>Foncier réel</td> <td><i>Champ libre : indiquer si l'immeuble est sur plusieurs parcelles ou si plusieurs entités foncières sont sur une même parcelle + numéros de parcelles associés</i></td> </tr> <tr> <td>Adresse immeuble N°</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>Rue</td> <td>rue xxx</td> </tr> <tr> <td>CP</td> <td>13001</td> </tr> <tr> <td>Identifiant immeuble</td> <td><i>réf cadastrale (champ réf cadastrale) + lettre majuscule (A,B,C...)</i> Ex : xxxxx</td> </tr> <tr> <td>Contexte urbain</td> <td>En SPR</td> </tr> <tr> <td>Propriétaire(s)</td> <td>Copropriétaires</td> </tr> <tr> <td>Surface parcelle (m²)</td> <td>100 m²</td> </tr> <tr> <td>Surface habitable (m²)</td> <td>300 m²</td> </tr> <tr> <td>Densité bâtie</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Emprise bâtie (%)</td> <td>80%</td> </tr> <tr> <td>Affectation des locaux - Etages</td> <td>Habitation</td> </tr> <tr> <td>Affectation des locaux - RDC</td> <td>Commerces</td> </tr> <tr> <td>Age du bâti</td> <td>Avant 1918</td> </tr> <tr> <td>Nbre de bâtiments</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Nbre étages</td> <td>R+4</td> </tr> <tr> <td>Structure foncière</td> <td>Copropriété</td> </tr> <tr> <td>Nature d'occupation</td> <td>Logement < 75%</td> </tr> <tr> <td>Nbre de logements</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nbre de locaux commerciaux</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nbre autres locaux (Préciser nbre et usage)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nbre bâtiments annexes</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nbre de lots totaux si copropriété</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Tantièmes totaux si copropriété</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Tantièmes habitation (%)</td> <td></td> </tr> </table>	Ref cadastrale	xxxxx	Foncier réel	<i>Champ libre : indiquer si l'immeuble est sur plusieurs parcelles ou si plusieurs entités foncières sont sur une même parcelle + numéros de parcelles associés</i>	Adresse immeuble N°	25	Rue	rue xxx	CP	13001	Identifiant immeuble	<i>réf cadastrale (champ réf cadastrale) + lettre majuscule (A,B,C...)</i> Ex : xxxxx	Contexte urbain	En SPR	Propriétaire(s)	Copropriétaires	Surface parcelle (m²)	100 m²	Surface habitable (m²)	300 m²	Densité bâtie	3	Emprise bâtie (%)	80%	Affectation des locaux - Etages	Habitation	Affectation des locaux - RDC	Commerces	Age du bâti	Avant 1918	Nbre de bâtiments	2	Nbre étages	R+4	Structure foncière	Copropriété	Nature d'occupation	Logement < 75%	Nbre de logements		Nbre de locaux commerciaux		Nbre autres locaux (Préciser nbre et usage)		Nbre bâtiments annexes		Nbre de lots totaux si copropriété		Tantièmes totaux si copropriété		Tantièmes habitation (%)		
Ref cadastrale	xxxxx																																																					
Foncier réel	<i>Champ libre : indiquer si l'immeuble est sur plusieurs parcelles ou si plusieurs entités foncières sont sur une même parcelle + numéros de parcelles associés</i>																																																					
Adresse immeuble N°	25																																																					
Rue	rue xxx																																																					
CP	13001																																																					
Identifiant immeuble	<i>réf cadastrale (champ réf cadastrale) + lettre majuscule (A,B,C...)</i> Ex : xxxxx																																																					
Contexte urbain	En SPR																																																					
Propriétaire(s)	Copropriétaires																																																					
Surface parcelle (m²)	100 m²																																																					
Surface habitable (m²)	300 m²																																																					
Densité bâtie	3																																																					
Emprise bâtie (%)	80%																																																					
Affectation des locaux - Etages	Habitation																																																					
Affectation des locaux - RDC	Commerces																																																					
Age du bâti	Avant 1918																																																					
Nbre de bâtiments	2																																																					
Nbre étages	R+4																																																					
Structure foncière	Copropriété																																																					
Nature d'occupation	Logement < 75%																																																					
Nbre de logements																																																						
Nbre de locaux commerciaux																																																						
Nbre autres locaux (Préciser nbre et usage)																																																						
Nbre bâtiments annexes																																																						
Nbre de lots totaux si copropriété																																																						
Tantièmes totaux si copropriété																																																						
Tantièmes habitation (%)																																																						
Gestion copropriété	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <tr> <td style="width: 20%;">Administrateur provisoire</td> <td>Non</td> </tr> <tr> <td>Syndic professionnel</td> <td>Oui</td> </tr> <tr> <td>Syndic bénévole</td> <td>Non</td> </tr> <tr> <td>Nom du syndic/ gestionnaire</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Coordonnées du syndic/ gestionnaire</td> <td></td> </tr> <tr> <td>N° immatriculation</td> <td></td> </tr> </table>	Administrateur provisoire	Non	Syndic professionnel	Oui	Syndic bénévole	Non	Nom du syndic/ gestionnaire		Coordonnées du syndic/ gestionnaire		N° immatriculation																																										
Administrateur provisoire	Non																																																					
Syndic professionnel	Oui																																																					
Syndic bénévole	Non																																																					
Nom du syndic/ gestionnaire																																																						
Coordonnées du syndic/ gestionnaire																																																						
N° immatriculation																																																						
Données urbaines et patrimoniales	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <tr> <td style="width: 20%;">Périmètre de protection</td> <td>Imm à conserver avec prescriptions particulières (SPR)</td> </tr> <tr> <td>Remarque(s) éventuelle(s)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Qualité de l'emplacement</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Eléments patrimoniaux, urbains identifiés</td> <td></td> </tr> </table>	Périmètre de protection	Imm à conserver avec prescriptions particulières (SPR)	Remarque(s) éventuelle(s)		Qualité de l'emplacement		Eléments patrimoniaux, urbains identifiés		<p style="font-weight: bold; font-size: small;">Appréciation du niveau de l'état de vétusté du bâti</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Etat</th> <th style="width: 10%;">Nbre</th> <th style="width: 10%;">%</th> <th style="width: 10%;">%</th> <th style="width: 10%;">%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #90EE90;">Sans objet</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td></td> <td style="text-align: right;">27,586</td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #90EE90;">Bon état</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td></td> <td style="text-align: right;">13,793</td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #FFD700;">Etat vétuste</td> <td style="text-align: center;">11</td> <td></td> <td style="text-align: right;">37,931</td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #FFD700;">Etat dégradé</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td></td> <td style="text-align: right;">17,241</td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #FF0000;">Etat très dégradé</td> <td style="text-align: center;">1</td> <td></td> <td style="text-align: right;">3,45</td> <td style="text-align: right;">%</td> </tr> <tr> <td colspan="3"></td> <td style="text-align: right; font-weight: bold;">58,62</td> <td style="text-align: right; font-weight: bold;">%</td> </tr> </tbody> </table>	Etat	Nbre	%	%	%	Sans objet	6		27,586	%	Bon état	4		13,793	%	Etat vétuste	11		37,931	%	Etat dégradé	5		17,241	%	Etat très dégradé	1		3,45	%				58,62	%									
Périmètre de protection	Imm à conserver avec prescriptions particulières (SPR)																																																					
Remarque(s) éventuelle(s)																																																						
Qualité de l'emplacement																																																						
Eléments patrimoniaux, urbains identifiés																																																						
Etat	Nbre	%	%	%																																																		
Sans objet	6		27,586	%																																																		
Bon état	4		13,793	%																																																		
Etat vétuste	11		37,931	%																																																		
Etat dégradé	5		17,241	%																																																		
Etat très dégradé	1		3,45	%																																																		
			58,62	%																																																		
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; height: 60px;"> <tr> <td style="width: 20%; text-align: center; vertical-align: middle;">Commentaires - Synthèse</td> <td></td> </tr> </table>	Commentaires - Synthèse																																																				
Commentaires - Synthèse																																																						