

---

Annexe à la délibération n° 2022-21 : clauses-types des conventions OPAH, OPAH-RU

---

## **OPAH de Renouvellement Urbain « La Cabucelle – Les Crottes »**

Marseille 15<sup>ème</sup>

**2025 - 2030**

Numéro de la convention

Date de la signature de la convention

La présente convention est établie :

*En délégation de compétences*

**Entre,**

**la Métropole Aix-Marseille-Provence**, maître d'ouvrage de l'opération programmée, représenté par sa Présidente en exercice ou son représentant par délégation, agissant en vertu de la délibération du Conseil Métropolitain en date du 26 juin 2025,

**l'État**, représenté en application de la convention de délégation de compétence par [nom], [fonction du signataire : Président, Vice-Président] [de l'EPCI ... / du Conseil Départemental ...],

**et 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 [nom], [fonction du signataire : Président, Vice-Président] [de l'EPCI ... / du Conseil Départemental ...], et dénommée ci-après « Anah »

**et la Ville de Marseille**, représentée par ....

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), 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 la convention de délégation de compétence du jj/mm/aa 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 ..., 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 de ..., 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 ... à ... 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.....	10
Article 1 – Dénomination, périmètre et champs d’application territoriaux.....	10
1.1. Dénomination de l’opération.....	10
1.2. Périmètre d’intervention .....	10
Chapitre II – Enjeux de l’opération .....	11
Article 2 – Enjeux et objectifs généraux .....	11
Chapitre III – Description du dispositif global d’intervention et objectifs de l’Opération.....	13
Article 3 – Volets d’action .....	13
3.1. Volet urbain .....	14
3.2. Volet foncier.....	14
3.3. Volet immobilier .....	17
3.4. Volet copropriété en difficulté.....	21
3.5. Volet lutte contre l’habitat indigne et très dégradé .....	24
3.6. Volet rénovation énergétique et lutte contre la précarité énergétique .....	26
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 .....	31
Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation .....	32
4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention .....	32
Chapitre IV – Financements de l’opération et engagements complémentaires .....	34
Article 5 – Financements des partenaires de l’opération.....	34
5.1. Financements de l’Anah.....	34
5.2. Financements de la Métropole AMP .....	35
5.3. Financements de la Ville de Marseille .....	36
Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation de l’OPAH RU .....	37
Article 7 – Conduite de l’opération.....	37
7.1. Mission du maître d’ouvrage .....	37
7.2. Les instances du pilotage .....	37
Le Comité de pilotage .....	37
Le Comité technique .....	37
7.3. Suivi animation de l’opération.....	38
7.4. Évaluation et suivi de l’opération engagée.....	40

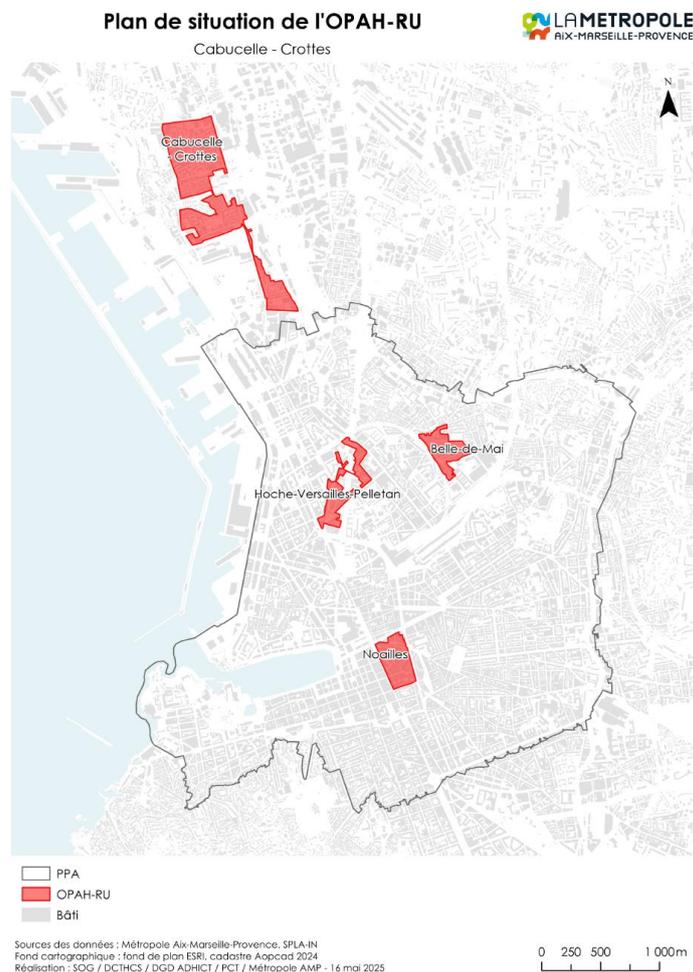
Chapitre VI – Communication .....	43
Article 8 – Communication .....	43
Chapitre VII – Prise d’effet de la convention, durée, révision, résiliation et prorogation.....	45
Article 9 – Durée de la convention .....	45
Article 10 – Révision et/ou résiliation de la convention .....	45
Article 11 – Transmission de la convention .....	45

## Préambule

### 1/ Une stratégie d'intervention coordonnée au service d'un projet de requalification urbaine des quartiers de la Cabucelle et des Crottes

Depuis 2019, la volonté de la Métropole AMP, de la Ville de Marseille et de l'Etat d'instaurer un cadre collectif de travail en matière de lutte contre l'habitat indigne et de conduite de projets de requalification urbaine de quartiers du centre-ville de Marseille, marqués par un important habitat privé dégradé et une population précarisée, s'inscrit principalement dans le cadre du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA).

Les dispositifs opérationnels de renouvellement urbain des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV inscrits au NPNRU) de Marseille sont également mobilisés à l'exemple du PRU Grand-Centre-Ville et plus particulièrement du PRU « La Cabucelle – Les Crottes ».



Pour faire face aux enjeux de requalification des quartiers anciens dégradés, la Société Publique Locale d'Aménagement d'Intérêt National – SPLA-IN « Aix-Marseille-Provence » (SPLA-IN AMP) a été créée. Elle a pour objet, exclusivement pour le compte de ses actionnaires et sur le territoire de la Métropole Aix-Marseille-Provence, de :

- Réaliser toutes les opérations d'aménagement, de construction, de réhabilitation, d'amélioration et

de rénovation d'immeubles, en vue de la réalisation des objectifs visés à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

- Réaliser, organiser ou contrôler toutes actions et opérations d'aménagement relevant de la compétence de l'un de ses actionnaires, notamment les opérations de requalification urbaine et immobilière.
- Procéder à toute acquisition ou cession d'immeubles, baux commerciaux, fonds de commerce ou fonds artisanaux.
- Réaliser toutes opérations de requalification de copropriétés dégradées.
- Réaliser toutes études préalables en lien avec son objet statutaire.
- Et, généralement, de réaliser toutes opérations mobilières, immobilières, industrielles, commerciales, financières et civiles se rattachant directement ou indirectement à son objet et contribuant à sa réalisation.

Le présent dispositif concerne le quartier de la Cabucelle et des Crottes, situé dans le 15ème arrondissement de Marseille. Il est composé d'un tissu urbain très hétérogène mêlant activités, friches et habitat (parc privé ancien à grande majorité locatif souvent vétuste et dégradé, et parc locatif social).

Compte tenu de leurs enjeux sociaux et urbains, ce quartier fait l'objet d'un co-financement de l'ANRU et de la Métropole AMP à travers la signature de la convention de renouvellement urbain « La Cabucelle – Les Crottes »<sup>1</sup>.

Le projet social urbain global de requalification de ce quartier va passer par la mise en œuvre d'une OPAH-RU, adossée à la convention de renouvellement urbain « La Cabucelle – Les Crottes », articulant ainsi la mobilisation de l'Anah et de l'ANRU – en alliant :

- L'accompagnement des propriétaires privés pour la réhabilitation de leurs immeubles et logements à travers la conduite de l'OPAH-RU.
- Le recyclage des fonciers les plus dégradés faisant suite à leur acquisition par la SPLA-IN AMP dans le cadre de la concession d'aménagement avec le co-financement de l'ANRU pour une vingtaine d'immeubles dégradés ou en dehors de ces périmètres avec la demande de co-financement de l'Anah (RHI et/ou THIRORI).
- Le réaménagement d'espaces publics conduit par la métropole AMP à La Cabucelle et par l'EPAEM<sup>2</sup> sur les secteurs de l'OIN et l'extension du trajet de tramway vers le site de la Castellane créant une aménité urbaine et amorçant/ renforçant l'attractivité des quartiers.
- L'amélioration des services publics du quartier, avec la réhabilitation de l'école élémentaire la Cabucelle et sa transformation en groupe scolaire, et la construction d'un centre social et sa médiathèque.

Afin de mettre en œuvre des actions de ce projet, une concession d'aménagement a été confiée à la SPLA-IN AMP par la Métropole AMP « Intervention multisites « La Cabucelle – Les Crottes » pour la réalisation de travaux de recyclage d'immeubles dégradés »<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> PRU « La Cabucelle – Les Crottes », présenté devant le Comité National d'Engagement de l'ANRU le 27 mars 2023 ; Convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain signée le 04/11/2024.

<sup>2</sup> EPAEM : Etablissement Public Euroméditerranée

<sup>3</sup> Signée le 9 janvier 2025.

## **2/ Les ambitions et objectifs de l'OPAH-RU La Cabucelle – Les Crottes**

Fort de cette organisation et de la stratégie générale de requalification des deux quartiers, des analyses et propositions issues de l'étude pré opérationnelle Habitat<sup>4</sup> et de la mission d'appui au cadrage et modalités de la future OPAH-RU<sup>5</sup>, un travail partenarial a été conduit localement visant la préparation de l'OPAH-RU portant sur des sous-secteurs du quartier de La Cabucelle et des Crottes.

Ces études habitat, urbaines et réflexions engagées dans le cadre de la mission d'appui précitée, mais aussi les projets d'aménagement conduits par l'EPAEM sur le secteur de l'OIN, aboutissent à la mise en place d'une OPAH-RU multithématiques d'une durée de 5 ans ; Ce dispositif constituant le début d'une politique à 10 / 15 ans permettant d'engager une actions de requalification immobilière et urbaine sur des premiers secteurs des deux quartiers en s'appuyant sur les travaux d'aménagement urbain des collectivités locales en cours ou projetés à court terme.

L'OPAH-RU a ainsi pour ambition de prendre en compte la spécificité de la situation du quartier où la priorité est de réhabiliter qualitativement le patrimoine bâti dégradé, de favoriser la pérennité des immeubles, l'habitabilité des logements tout en permettant le maintien des populations attachées à leur quartier, à son histoire et son identité, dans de bonnes conditions d'habiter. Au regard du niveau de vacance important, l'accueil de nouvelles populations constitue également un des objectifs recherchés.

Cela doit passer par la conduite d'une OPAH-RU avec toutes ses dimensions d'incitation, de participation des habitants au renouveau de leur quartier, de recyclage foncier des immeubles les plus dégradés, d'aménagement d'espaces publics et de création d'équipements publics.

## **3/ Les enjeux du quartier de la Cabucelle et des Crottes**

Comme indiqué précédemment, le quartier de la Cabucelle et des Crottes, situé au sud du 15ème arrondissement de Marseille et au sein de l'OIN pour les Crottes, sont composés d'un tissu urbain très hétérogène mêlant activités, friches et habitat souvent vétuste, dégradé voire parfois très dégradé.

Le périmètre de l'OPAH-RU regroupe environ 8 200 habitants (6 200 habitants<sup>6</sup> à la Cabucelle et 2 000 habitants<sup>7</sup> aux Crottes)<sup>8</sup>, dans un urbanisme d'arrière port. Malgré des atouts géographiques liés à cette position d'interface urbaine, à la proximité au littoral et à une desserte en transports en commun renforcée, le quartier présente des situations de précarité marquées, et un habitat dégradé (57% des immeubles ont été identifiés comme dégradés ou très dégradés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle). Aussi, le parc social y est présent de manière diffuse, mais en quantité insuffisante pour répondre aux enjeux sociaux (20.6% de LLS sur l'ensemble du QPV).

---

<sup>4</sup> Réalisée en 2023 et 2024, sous maîtrise d'ouvrage de la Métropole AMP, qui a permis d'analyser les enjeux et problématiques Habitat, au sein des micro secteurs des deux quartiers aux bâtis, statuts et occupations très hétérogènes, et ainsi d'esquisser les 1ères pistes opérationnelles en matière de réhabilitation de l'habitat privé

<sup>5</sup> Confiée par la Métropole AMP à la SPLA-IN AMP en janvier 2025.

<sup>6</sup> Iris Insee Oddo et Denis Papin, 2021

<sup>7</sup> Iris Insee Zoccolat, 2021

<sup>8</sup> Regroupé au sein d'un Quartier Prioritaire au titre de la Politique de la Ville (QPV) de 14.200 habitants.

Ce quartier paupérisé et au bâti dégradé, aujourd’hui encore peu attractif, bénéficie et va bénéficier de dynamiques liées aux investissements publics programmés : aménagement d’espaces publics à Cabucelle, extension du tram Nord et développement de l’opération d’intérêt national d’Euroméditerranée.

### Sous-secteur de La Cabucelle

Le secteur de la Cabucelle est composé d’un tissu très hétérogène qui entremêle activités et habitat. Le bâti est globalement en état de moyenne dégradation, hormis quelques poches résiduelles localisées. Il date pour 44% d’avant 1945, et concentre 15% de vacance immobilière.

La part des immeubles du parc privé en monopropriété est de 35% ; et les copropriétés représentent 35% du parc d’immeubles (même si nombre d’entre elles ne sont pas organisées), la part de maisons individuelles est importante (30% du parc). Les locataires représentent 55% du parc, et les propriétaires occupants sont minoritaires (10% des occupants du parc de logements).

### Sous-secteur des Crottes

Le secteur des Crottes est composé d’un tissu plus homogène en matière d’habitat, mais concentre tout de même de grandes emprises d’activités, souvent en friche et engagées dans des programmes d’investissement. Le bâti est en état dégradé. Il date pour 61% d’avant 1945, et concentre 24% de vacance immobilière.

La part des immeubles du parc privé en monopropriété est de 44% ; et les copropriétés représentent 56% du parc d’immeubles (même si nombre d’entre elles ne sont pas organisées). Les locataires représentent 64% du parc, et les propriétaires occupants sont minoritaires (6% des occupants du parc de logements).

De façon générale, sur l’ensemble des deux secteurs Cabucelle et Les Crottes, les propriétaires connaissent peu les dispositifs publics d’intervention portant sur l’habitat, l’équipe d’animation de l’OPAH-RU devra être particulièrement pédagogique afin de présenter les aides mobilisables, souvent jugées complexes.

<b>Habitat privé (DGFIP 2021, LOVAC 2022)</b>							
	<b>Nombre immeubles destinés à l’habitation privée (hors maison indiv.)</b>	<b>dont copropriétés</b>	<b>dont mono- propriétés (PB)</b>	<b>Nombre de logements du parc privé</b>	<b>dont logements occupés PO</b>	<b>dont logements loués</b>	<b>dont logements vacants</b>
<b>La Cabucelle</b>	361	236	125	2 846	300	1 569	420
<b>Les Crottes</b>	108	60	48	651	37	416	154
<b>Total</b>	<b>469</b>	<b>296</b>	<b>173</b>	<b>3 497</b>	<b>337</b>	<b>1 985</b>	<b>574</b>

**En conséquence, il a été convenu ce qui suit :**



## Chapitre II – Enjeux de l’opération

### Article 2 – Enjeux et objectifs généraux

S’appuyant sur les caractéristiques et spécificités urbaines, bâtementaire du petit patrimoine marseillais, environnementales et sociales, analysées préalablement, les enjeux suivants ont été identifiés :

- **Assurer le gros entretien et l’amélioration des immeubles visant à leur pérennité.**

Au regard des situations et enjeux constatées selon les micro-secteurs au sein des deux quartiers de Cabucelle et des Crottes, de l’état de dégradation observé sur nombre d’immeubles anciens aux typologies diverses (patrimoine ouvrier, maisons de ville, immeubles de rapport , etc.), du volume d’immeubles en copropriété (environ 45% du parc immobilier privé), il convient de hiérarchiser et de prioriser les programmes de travaux et nature d’accompagnement des (co)propriétaires, avec pour socle la réalisation de travaux de gros entretien et l’amélioration des immeubles. Cela concerne la reprise des éléments qui font défaut aujourd’hui témoignant d’un manque d’entretien des immeubles en mobilisant pour cela leviers incitatifs et parfois coercitifs. L’objectif est d’assurer la pérennité des immeubles.

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

De nombreux immeubles et logements font l’objet d’un arrêté de mise en sécurité (ex péril) voire d’insalubrité témoignant d’un défaut majeur d’entretien de certains immeubles. 34 immeubles sont notamment concernées par une procédure de mise en sécurité (MS) ou de mise en sécurité urgente (MSU)<sup>9</sup>, et nécessitent d’être traitées par les (co)propriétaires privées, notamment dans le cadre de l’OPAH-RU. Certains de ces immeubles les plus fortement dégradés pourraient être acquis par la SPLA-IN AMP au titre du recyclage foncier. Le traitement de ces immeubles et logements en copropriété en mauvais état et dangereux pour la santé des résidents implique l’efficacité des modalités de repérage des situations difficiles relevant des polices de sécurité ou d’insalubrité, la prise des arrêtés ad hoc et l’accompagnement via l’animation de l’OPAH RU des (co)propriétaires dans la réalisation de travaux afin d’éviter la réalisation de travaux d’office.

- **Favoriser la bonne habitabilité des logements locatifs répondant aux enjeux climatiques d’une ville méditerranéenne en améliorant l’état du petit patrimoine marseillais en mobilisant notamment les immeubles des monopropriétaires bailleurs et favorisant la remise sur le marché de logements vacants.**

Le secteur de La Cabucelle comprend environ 24% de monopropriétés locatives, celui des Crottes environ 37%. Ce patrimoine souvent mal entretenu, qui joue un rôle de parc social de fait, 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 notamment de retrouver des logements traversants, d’améliorer le confort thermique. en accompagnant plus particulièrement les propriétaires bailleurs d’immeuble entier et en veillant à la (re)mise sur le marché de logement à loyer conventionné. L’accompagnement à la réhabilitation des logements locatifs en mauvais état,

---

<sup>9</sup> Données DLLHI – Avril 2025

dangereux pour la santé des occupants constitue également un enjeu de l'OPAH-RU comme indiqué précédemment.

- **Favoriser le maintien des populations modestes dans un quartier en cours de requalification.**

Les deux secteurs apparaissent comme relativement paupérisés, et avec peu de propriétaires occupants (environ 10% à Cabucelle et 6 % aux Crottes) ainsi qu'un important parc locatif plus ou moins dégradé détenu par des propriétaires bailleurs aux « profils contrastés » (« 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, 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 personnes âgées) de se maintenir grâce à l'adaptation ou à l'amélioration de leur logement.

- **Accompagner, dans un cadre de travail et de coopération adapté, les propriétaires occupants à l'entretien de leur parc avec la mise en œuvre de dispositifs plus spécifiques.**

L'histoire de la constitution et construction du secteur de la Cabucelle, avec l'arrivée successive depuis de nombreuses décennies de nouvelles populations (arménienne, italienne, du Maghreb ... ) qui se sont installées et dont des descendants habitent toujours le quartier, contribue à sa forte identité et richesse. L'entretien, souvent l'auto-entretien, des immeubles, les qualités résidentielles de rues et impasses témoignent de cet attachement. L'organisation d'un appui technique, administratif et financier à l'auto réhabilitation accompagnée (ARA) sur des secteurs finement identifiés devrait constituer un des leviers de l'OPAH RU.

Par ailleurs, sera mis en place une expérimentation d'un dispositif coordonné : couplage du dispositif Ma Prime Rénov (MPR) avec un traitement harmonisé de linéaires de façades et aides individuelles, et s'il y a lieu, à la réhabilitation du logement .

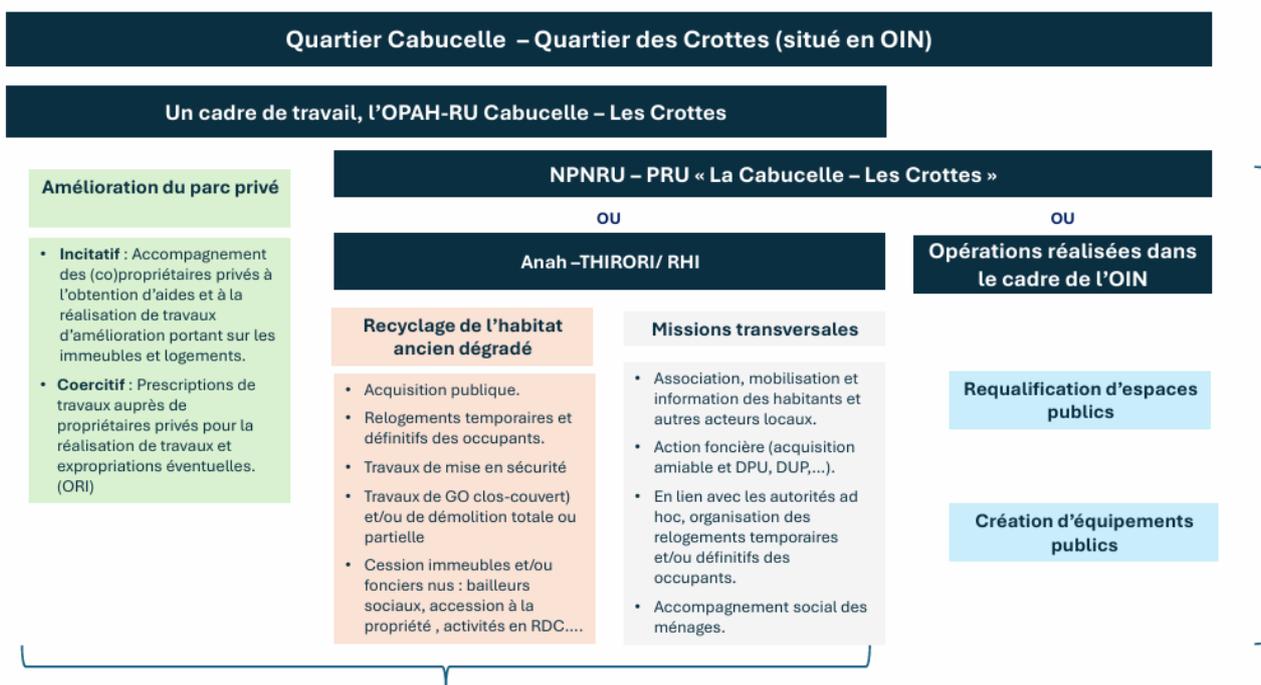
Cela permettra de contribuer à une meilleure adhésion et appropriation par les propriétaires de travaux d'amélioration de leurs logements et de rénovation énergétique et à l'amélioration de l'image du quartier.

- **Améliorer le cadre de vie et l'aménité urbaine de deux quartiers au parcellaire et bâti très hétérogène, aux qualités résidentielles à mettre en valeur.**

Tout en présentant des qualités et potentialités urbaine indéniables, les deux secteurs concentrent un tissu-urbain hétérogène, et une part importante de bâti privé ancien dégradé, avec un parc souvent peu ou pas entretenu, des espaces libres ou publics encore peu ou mal entretenus et non valorisés, qui affectent le cadre de vie. L'enjeu est donc de permettre le traitement urbain de ces secteurs par le réaménagement d'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 des deux secteurs, 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 des quartiers. Cela passe par la mise en œuvre d'une OPAH-RU, coordonnée avec la « convention du nouveau programme national de renouvellement urbain La Cabucelle – Les Crottes ». La présente OPAH RU, d'une durée de 5 ans, constitue le premier volet d'une stratégie de requalification à l'échelle de 10 à 15 ans.



Ce projet global vise la mise en place de dispositifs - tant incitatifs que coercitifs - alliant l'accompagnement des (co)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 travaux d'aménagement des espaces publics créant les conditions d'une aménité urbaine en capacité de répondre aux enjeux climatiques d'une ville méditerranéenne.

Dans ce cadre, le dispositif d'OPAH-RU nécessite la mise en place d'une organisation opérationnelle la plus efficace 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 quartier de La Cabucelle et des Crottes 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 d'espaces publics de proximité.

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

### 3.1. Volet urbain

L'aménagement d'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 des espaces publics de proximité

La conduite des travaux portant sur des espaces publics de proximité sera portée par la Métropole AMP sur le secteur de la Cabucelle et par l'EPAEM sur le secteur des Crottes. Le financement des opérations portant sur le secteur de la Cabucelle par la Métropole AMP et l'ANRU s'inscrit dans le projet de renouvellement urbain « La Cabucelle – Les Crottes ».

### 3.2. Volet foncier

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

- Dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU, l'opérateur de l'OPAH conduira des actions incitatives auprès des (co)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 (ou d'un autre contrat ad hoc) confiée par la Métropole AMP, la SPLA-IN AMP pourrait se porter acquéreur d'une quinzaine de lots en copropriété afin de proposer des logements locatifs temporaires, tout en facilitant les décisions de réalisation de travaux en parties communes de l'immeuble et ainsi favoriser le redressement de la copropriété.
- En parallèle des actions coercitives ciblées sur des immeubles dégradés ou très dégradés et au-delà de la vingtaine d'immeubles à recycler<sup>10</sup>, des acquisitions supplémentaires d'immeubles dégradés ou très dégradés pourraient être menées par la SPLA-IN AMP en sollicitant le co-financement de l'Anah (THIRORI, RHI).

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, l'exercice du droit de préemption (DP ZAD sur le quartier) et les expropriations.

#### *3.2.1. Acquisitions des lots pour le redressement et pour constitution d'un parc temporaire de relogements*

La SPLA-IN AMP pourrait être amenée, à maîtriser une quinzaine de lots dans des copropriétés privées ciblées pour assurer le redressement de copropriétés présentant des difficultés et nécessitant un accompagnement dans le cadre de la présente OPAH RU. Les acquisitions de logements, les travaux nécessaires de remise en

---

<sup>10</sup> Cofinancé par l'ANRU dans le cadre de la convention NPNRU et inscrite dans la concession d'aménagement

état portant sur les logements et de portage/gestion avant revente feront l'objet d'un co-financement Anah et Métropole AMP. La conduite de ces actions devra être inscrite dans la concession d'aménagement « Cabucelle – Les Crottes. » ou dans le cadre d'un contrat ad hoc entre la SPLA-IN AMP et la MAMP.

### *3.2.2. les opérations de recyclage de l'habitat ancien dégradé*

Dans le cadre de la concession d'aménagement confiée par la Métropole AMP et du conventionnement avec l'ANRU, ce sont environ une vingtaine d'immeubles (112 logements) qui seront traités en recyclage foncier sur les secteurs des Crottes, secteur Séraphin/Oddo au sud de La Cabucelle et sur le secteur de Cœur Cabucelle ouvrant une opportunité de créer une offre de logements sociaux (pour moitié des logements en sortie d'opération) et pour moitié de « produits diversifiés et innovants » de type logements en accession sociale à la propriété dont des BRS dans l'ancien et le neuf...

Des acquisitions publiques portant sur une vingtaine d'immeubles dégradés pourraient être mises en œuvre par la SPLA-IN AMP, en dehors des périmètres de la convention de renouvellement urbain, de type expropriation liée à une ORI (si les propriétaires ne réalisent pas les travaux sous DUP) ou une expropriation loi Vivien pour les immeubles les plus dégradés, bénéficiant ainsi des co-financements de l'Anah (THIRORI et RHI) qu'il conviendrait alors de solliciter.

### *3.2.3. Les opérations de restauration immobilière et de résorption de l'habitat insalubre*

Sur les secteurs de Crottes et de La Cabucelle, les opérations d'acquisitions publiques et de recyclage de l'habitat ancien dégradé, se concrétise par la mobilisation des 2 agences, ANRU et Anah, chacune dans le respect de leurs prérogatives. L'une dans le cadre de la convention NPNRU et l'autre dans le cadre ad hoc à mettre en place avec la Métropole AMP et l'Anah<sup>11</sup> :

- Seront pris en charge dans le cadre de l'ANRU une vingtaine d'immeubles (112 logements) :
  - o Sur les secteurs des Crottes et de Séraphin/Oddo au sud de La Cabucelle : 13 immeubles (72 logements) sont d'ores et déjà identifiés.
  - o A Cœur Cabucelle : 40 logements (une dizaine d'immeubles) à identifier.
- En dehors des adresses et du secteur conventionnés dans le cadre du NPNRU, les immeubles dégradés nécessitant une intervention publique feront l'objet d'une demande de financement auprès de l'Anah (RHI ou THIRORI). A ce stade, une vingtaine d'immeubles ont été pré-identifiés pour des opérations de restaurations immobilière (ORI) ou de résorption de l'habitat insalubre (RHI).

## **Les opérations de restauration immobilière (ORI)**

### **Descriptif du dispositif :**

Parallèlement aux opérations de recyclage foncier des immeubles dégradés<sup>12</sup>, impliquant une maîtrise foncière par la SPLA-IN AMP, le dispositif prévoit le recours aux opérations de restauration immobilière<sup>13</sup> (ORI).

---

<sup>11</sup> Tel un avenant à la concession d'aménagement « La Cabucelle – Les Crottes).

<sup>12</sup> Cf. supra - Financées par l'ANRU ou par l'Anah.

<sup>13</sup> Article L313-4 CCH : « Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration, de rénovation, y compris énergétique lorsqu'elle conduit à une amélioration de la performance énergétique du logement ou du ou des immeubles concernés, de réhabilitation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet de garantir la salubrité, l'intégrité ou l'habitabilité d'un ou de plusieurs immeubles ainsi que la sécurité des personnes, notamment au regard du risque d'incendie, par l'aménagement d'accès pour les services de secours et d'issues pour l'évacuation.[...] »

Ces dernières permettront d'engager des travaux de qualité déclarés d'utilité publique (DUP travaux) 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 qui seront accompagnés par l'équipe en charge du suivi animation de l'OPAH-RU, avec la mobilisation possible des subventions relatives aux travaux de la présente OPAH RU. Ainsi, dans le cadre de l'animation, un cadre de travail fin 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. Exceptionnellement, dans les cas où des immeubles ciblés en ORI feraient l'objet du droit de délaissement par les propriétaires ou d'une expropriation rendue nécessaire par la non réalisation par les propriétaires des travaux prescrits, ceux-ci seront acquis par la SPLA-IN AMP<sup>14</sup> qui conduira alors les actions nécessaires à leur restauration.

Dans les cas où l'immeuble, relèverait d'une acquisition publique, et en dehors des secteurs dans lesquels le co-financement relèverait de l'ANRU, une demande de financement sera alors 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)<sup>15</sup>. 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 ORI 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 financement ultérieur de l'Anah selon le cadre contractuel ad hoc.

### **Objectifs :**

Une quinzaine d'immeubles pourront faire l'objet d'une ORI. La SPLA-IN AMP aura en charge, au démarrage de l'OPAH-RU, d'arrêter les principales adresses pouvant faire l'objet d'ORI en accord avec la Métropole AMP et l'Anah (en dehors des secteurs relevant de l'ANRU).

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

La programmation des dossiers RHI n'est pas précisément arrêtée à ce stade. Elle pourra concerner quelques immeubles, sous arrêtés d'insalubrité irrémédiable ou sous arrêtés de mise en sécurité avec interdiction d'habiter, situés dans le périmètre de l'OPAH-RU mais hors secteur de renouvellement urbain<sup>16</sup>. Les immeubles très dégradés, repérés par la SPLA-IN AMP, devront 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 de demande financement de RHI<sup>17</sup> auprès de l'Anah.

L'ingénierie liée au montage des dossiers de demande de financement RHI auprès de l'Anah fera l'objet d'un

---

<sup>14</sup> Avec revente notamment pour la production de logements sociaux., accession sociale à la propriété ou autres produits (dans les cas de financement de l'Anah).

<sup>15</sup> A hauteur de 40% du déficit de l'opération.

<sup>16</sup> Les adresses déjà identifiées au sein de la concession d'aménagement « Interventions multisites Cabucelle – Les Crottes » (Oddo Séraphin à Cabucelle, rue Quinet et Donaz aux Crottes et secteur Cœur Cabucelle) et bénéficiant d'un co-financement de l'ANRU

<sup>17</sup> A hauteur de 70% du déficit de l'opération.

financement ultérieur de l'Anah selon le cadre contractuel ad hoc.

### 3.3. Volet immobilier

L'OPAH-RU a vocation à remettre aux normes les immeubles et logements dégradés, et de traiter durablement l'habitat dans des secteurs très hétérogènes (typologie urbaine, nature et qualité des immeubles, dureté foncière avec des propriétaires aux profils et stratégies différentes..) du quartier de Cabucelle et des Crottes. A ce titre, elle mobilisera différents leviers afin de répondre au mieux aux spécificités des différents secteurs. Les réponses opérationnelles et financières se traduiront notamment au travers des actions prioritaires suivantes :

- Traitement des immeubles (et logements) très dégradés, insalubres, sous arrêtés : *Volet d'action détaillé dans le § 3.5*
- Amélioration avec la réalisation de travaux de gros entretiens (et/ou pérennisation) de l'état des immeubles en copropriété en parties communes, au travers notamment de la mobilisation d'une aide « 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 certaines 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 monopropriétaires bailleurs d'immeubles entiers la remise sur le marché de logements vacants et d'autres logements situés dans les copropriétés faisant l'objet d'une aide aux travaux en parties communes. *Volet d'action détaillé dans le § 3.3.2*
- Amélioration et adaptation du parc de logements aux besoins des propriétaires occupants modestes et très modestes. *Volets d'actions détaillés dans les § 3.5, 3.6, 3.7 et 3.8*
- Implication des propriétaires, principalement sur des secteurs identifiés, dans leur projet d'amélioration du logement, via des dispositifs expérimentaux :
  - L'Auto-Réhabilitation Accompagnée (ARA) pour les propriétaires occupants. *Volet d'action détaillé dans le § 3.8*
  - Organisation d'un dispositif permettant de coordonner une intervention Ma Prime Rénov-MPR (autonomie, performance énergétique, etc.) couplée à la conduite de travaux en façade à l'échelle d'un linéaire de façades . *Volet d'action détaillé dans le § 3.6.*
- Mobilisation du dispositif VIR/DIFF sur le linéaire d'habitat dégradé rue de Lyon/Gèze. *Volet d'action détaillé dans le § 3.3.3*

### 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 et défauts majeurs 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, 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)<sup>18</sup> 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 le travail de terrain de l'animateur de l'OPAH RU, 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 par la métropole AMP du diagnostic technique.

La maîtrise d'ouvrage de ces diagnostics techniques incombera aux maitres d'ouvrages. Dans ce cadre, l'opérateur en charge de l'animation de l'OPAH apportera plusieurs appuis possibles avec notamment :

- La proposition d'un guide d'aide à la consultation des professionnels 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 l'opérateur de l'OPAH) et la présentation du rapport technique en AG pour vote du SDC.

#### **Objectifs :**

En complément des diagnostics pris en charge dans le cadre du dossier travaux par l'Anah, l'OPAH-RU prévoit le financement métropolitain d'une quarantaine de dossiers d'études et de diagnostics techniques à l'immeuble.

---

<sup>18</sup> 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.

### *3.3.2. 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 de La Cabucelle et des Crottes :

- Dans le secteur de La Cabucelle avec 55% de logements locatifs, et 24% de monopropriétés locatives
- Dans le secteur des Crottes avec 57% de logements locatifs, et 37% de monopropriétés locatives

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 quartier à l'image d'autres quartiers du centre-ville de Marseille. Il s'agit donc au travers de l'OPAH-RU 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 d'immeubles dégradés conduites par la SPLA-IN AMP.

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.

Est ainsi visé en priorité le traitement des immeubles en mono-propriété, pour permettre la réalisation d'opérations de qualité (travaux complets portant sur les logement et l'immeuble) de logements conventionnés, par l'obtention des aides de l'Anah et de la mobilisation du dispositif fiscal Loc Avantages. Conformément au règlement de l'Anah, le propriétaire bailleur devra a minima :

- Conventionner ses logements en Loc 2 ou Loc 3 sur une durée minimale de 6 ans ; (avec calcul de la subvention travaux au prorata des m<sup>2</sup> 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.
- Conformément à la délibération n° 2024-02 du 13 mars 2024 (« Régime d'aides applicable aux propriétaires bailleurs »), sur décision du délégué de l'Agence dans le département ou du délégataire, la condition de conventionnement peut ne pas être exigée pour les logements dont les occupants en titre sont appelés à demeurer en place au terme de l'opération dans les cas mentionnés dans la délibération.

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 faisant prioritairement l'objet de travaux en parties communes. Ainsi, en copropriété, selon la configuration des immeubles, les propriétaires bailleurs de plusieurs logements situés à un même étage seront également incités à leur regroupement.

Les propriétaires bailleurs de logements vacants pourront également bénéficier de ce financement travaux, ainsi que d'éventuelles aides en vigueur à la remise sur le marché de logements vacants

Dans le cadre du travail d'animation et de conseils de l'OPAH RU, les arguments techniques, financiers, sociaux nécessaires seront apportés 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, l'équipe en charge de l'animation de l'OPAH RU 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 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, notamment 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. Dans les cas où le volet incitatif ne suffirait pas pour répondre aux questions d'habitabilité et désordres techniques, le recours aux ORI (voir 3.2.3) sera mis en oeuvre.

### **Objectifs :**

L'opération vise l'amélioration de :

- **35** monopropriétés, représentant environ **140** logements locatifs privés conventionnés
- **60** logements conventionnés en diffus (copropriétés)
- dont, **une trentaine** de logements conventionnés en remise sur le marché de logements vacants

### *3.3.3. Attirer de nouveaux ménages dans l'ancien à travers l'accession, notamment sociale, à la propriété*

Accompagner l'accession sociale à la propriété de qualité et sécurisée notamment pour des ménages en primo accession constitue un enjeu important de diversification des statuts d'occupation dans le quartier, qui ne comprend que 10% de propriétaires occupants pour La Cabucelle et 6% pour les Crottes. Les transformations apportées à l'espace public, l'arrivée du tram Nord, le développement de l'offre d'équipements publics et plus globalement les améliorations en termes d'aménités urbaines seront de nature à rendre le quartier plus attractif. Il s'agira ainsi de proposer des logements en accession sociale à la propriété (parcours résidentiels pour des ménages actuellement en location) afin de répondre aux besoins de ménages et familles habitant le quartier ou des quartiers environnants et de nouveaux arrivants.

Trois principaux types de dispositifs pourront être mobilisés :

- 1/ Les aides publiques de la Métropole AMP et de l'ANRU, dans le cadre de la concession d'aménagement multisites pour la réalisation de travaux de recyclage foncier d'immeubles dégradés, pour un maximum d'une dizaine d'immeubles (représentant de l'ordre de 40 à 50 logements) acquis et recyclés par la SPLA-IN AMP suivi d'une vente à un opérateur afin de permettre une accession sociale à la propriété de ménages sous plafond de ressource (opérations d'accession telles le recours à un OFS pour réaliser une opération de Bail réel Solidaire (BRS), autres dispositifs).
- 2/ Les aides publiques du Département des Bouches du Rhône en vigueur pour les primo-accédants avec notamment l'ADAPA (aide départementale<sup>19</sup> à l'accession à la propriété dans l'ancien).
- 3/ Les aides VIR/DIFF de l'Anah<sup>20</sup> notamment dans le cadre d'opération potentielle portant sur une séquence urbaine d'une vingtaine d'adresses à conserver et réhabiliter, via des ventes à des propriétaires occupants sous plafonds de ressource ou à des investisseurs locatifs.

Dans ce cadre, l'opérateur de l'OPAH RU sera mobilisée pour informer les ménages accédants, s'il y a lieu (cas 2 et 3), des aides publiques (dont celles de l'Anah) aux travaux (cas 2), du régime et des obligations applicables au fonctionnement d'une copropriété (cas 1, 2 et 3), 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 – Des formations pourront notamment être organisées avec l'ADIL ou d'autres structures ad hoc
- 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.

### 3.4. Volet copropriété en difficulté

#### Descriptif du dispositif :

A l'échelle des deux secteurs de l'OPAH-RU, les copropriétés représentent 45% du parc privé. Dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, près de 57% des adresses ont été identifiées comme dégradées ou très dégradées<sup>21</sup>.

La faible qualité technique initiale et l'état de dégradation de certains immeubles, 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 de ce parc ancien très hétérogènes,

---

<sup>19</sup> Du conseil départemental des Bouches du Rhône.

<sup>20</sup> Au taux de 25%, avec plafond travaux subventionnable de 1000€/m<sup>2</sup>.

<sup>21</sup> Source : Etude habitat par Urbanis Aménagement et Urbanis pour le compte de la Métropole Aix Marseille Provence.

composé majoritairement d'immeubles de 3 à 5 lots et cumulant des difficultés de gestion et de fonctionnement diverses voire l'absence d'organisation (i.e pas de règlement de copropriété).

Le traitement de ces situations constitue l'un des enjeux de la présente OPAH RU qui revêt ainsi une dimension relevant d'un volet copropriétés dégradées.

#### *3.4.1. L'accompagnement au redressement ou à la gestion de copropriété ciblées*

Certaines copropriétés anciennes connaissent des problèmes avérés et pénalisants 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 spirale de dégradation au fil des années. Apporter un appui ponctuel, sur une durée de 5 ans, au redressement de ces petites copropriétés 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, l'opérateur en charge de l'OPAH 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.) ;
- 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 (conformément à la réglementation en vigueur). 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.

Une trentaine d'immeubles pourront être concernés.

#### *3.4.2. Les aides aux travaux*

Les aides publiques mobilisables visent la conduite de travaux adaptés au désordre technique et au niveau de dégradation de la copropriété. Au vu des éléments analysés lors des études Habitat, le niveau de dégradation des immeubles semble plutôt relever de travaux de gros entretien.

La réalisation préalable d'un diagnostic technique, alimentant le vote par le syndicat de copropriétaires du PPT qui permettra 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 « Pérennité immeuble » (70% HT, soit 50 % plus 10% Anah, car 10 % Métropole 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, avec la constitution d'une liste d'immeubles au fil de l'eau dans le cadre de décisions prises avec la Métropole AMP et la délégation locale de l'Anah sur présentation d'un dossier (état des lieux, diagnostic multicritères) par l'équipe en charge de l'animation de l'OPAH RU. La réalisation d'un diagnostic multicritères sera en effet établi préalablement.

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, seule toiture, etc.). Il appartiendra à l'opérateur en charge de l'OPAH 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 sécurité<sup>22</sup> ou d'insalubrité pourront bénéficier de **l'aide aux travaux de sortie d'arrêté** aux mêmes conditions que les travaux « pérennité » préalablement cités. 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 :

- 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 tous financeurs)**, qui intègre notamment les travaux de rénovation énergétique.

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

### Objectifs :

L'opération vise la réalisation de travaux portant sur **57** copropriétés :

- Dont « Pérennité » et de travaux d'amélioration pour **34** copropriétés
- Dont Sortie d'arrêtés pour **23** copropriétés

Objectif d'apporter un appui au redressement pour la moitié des copropriétés visées, soit **29** copropriétés.

Comme indiqué précédemment, les copropriétés enrôlées dans le dispositif seront indiquées sur une liste actualisée en flux, décisions prises avec la Métropole AMP et la délégation locale de l'Anah, dans le cadre de la présente OPAH-RU.

<sup>22</sup> Ou de péril pour les plus anciens.

### *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 de la Métropole AMP 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 **46 copropriétaires** occupants modestes ou très modestes.

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

Avec l'OPAH-RU, 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'immeuble<sup>23</sup> constitue l'un des axes essentiels de travail de l'animation de la présente OPAH-RU.

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 l'OPAH RU et la mobilisations des aides publiques de l'OPAH RU.

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).

La prise d'arrêtés ad hoc, selon les situations techniques objectives des immeubles et/ou logements, sera essentielle à cet objectif.

#### **Les enjeux de traitement d'immeubles et logements très dégradés**

Au-delà des immeubles sous arrêtés à traiter<sup>24</sup>, les deux secteurs concentrent un parc privé composé d'environ 57% d'immeubles repérés comme dégradés ou très dégradés<sup>25</sup>. 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 très bonne coordination entre les services compétents de la Ville de Marseille (DLLHI), de l'État, de la Métropole AMP, et de l'opérateur de l'OPAH pour mieux repérer,

---

<sup>23</sup> Logement répondant aux normes d'habitabilité.

<sup>24</sup> 34 immeubles concernés par une procédure de MS ou MSU, dont 8 sous phase contradictoire (données DLLHI, Ville de Marseille, avril 2025)

<sup>25</sup> Source : Etude habitat par Urbanis Aménagement et Urbanis pour le compte de la Métropole Aix Marseille Provence.

prendre les arrêtés ad hoc 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, le process de travail suivant doit être mis en place :

- Accès de l'opérateur de l'OPAH aux bases de données Openpéril et Signal Logement pour consultation des procédures en cours.
- Transmission par la ville de Marseille (DLLHI) en flux à l'opérateur de l'OPAH des nouveaux arrêtés de mise en sécurité ou d'insalubrité.
- 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 l'opérateur de l'OPAH.
- Organisation de réunions techniques de coordination trimestrielle « Lutte contre l'habitat indigne » associant la ville de Marseille (DLLHI), la Métropole, l'État à travers la DDTM 13 et l'opérateur de l'OPAH.

Ces différents échanges de données et l'organisation de séances de travail doivent permettre d'assurer l'articulation des actions de repérage des immeubles et/ou logements, les prises d'arrêtés nécessaires et de leur traitement avec l'accompagnement via l'OPAH-RU des (co)propriétaires par l'équipe en charge de l'animation 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.

### *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 de l'état de ces situations bâtementaires.
- Une articulation avec le tissu d'acteurs locaux en contact avec les habitants et usagers des quartiers (associations et travailleurs sociaux, CCAS, etc.).
- Accès de l'opérateur de l'OPAH aux bases de données Openpéril et Signal Logement pour consultation des procédures en cours.

### *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 l'équipe en charge de l'animation de l'OPAH-RU, afin que les (co)propriétaires 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 de Marseille s'engage à accompagner la Métropole AMP 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. (DLLHI).

Elle s'engage également à travailler étroitement avec l'équipe opérationnelle mise en place dans le cadre de la présente OPAH RU afin d'aboutir à l'engagement de travaux permettant la levée d'arrêtés 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 général :**

Compte tenu des caractéristiques propres aux immeubles d'habitation du quartier de La Cabucelle et des Crottes, hétérogènes dans ses années de construction, son niveau d'entretien et parfois altéré par des rénovations passées non respectueuses, et des enjeux climatiques d'une ville méditerranéenne, le volet énergie et précarité énergétique de la présente OPAH-RU 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 volets et persiennes afin de mieux répondre au confort d'été.
- Privilégiant l'utilisation des éco matériaux, matériaux biosourcés.
- La prise en compte des pollutions atmosphériques, qui se pose avec beaucoup plus d'acuité sur des secteurs proches des rues très passantes et/ou à proximité d'entreprises dont l'activité est polluante, 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 pour les dossiers cibles de ce dispositif (travaux en parties communes des copropriétés faisant l'objet des travaux socle de base, logements de propriétaires bailleurs dont les mono-propriétaires, propriétaires occupants). Au cas par cas, les situations ne demandant pas des travaux lourds (portant notamment sur la remise en état structurelle des immeubles) pourront être 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 notamment en articulation avec l'Espace Conseil France Rénov' (*Cf article 7.2.3*).

### **Objectifs :**

L'objectif du dispositif général est d'accompagner à la rénovation énergétique :

- **13** propriétaires occupants modestes et très modestes
- **12** propriétaires bailleurs
- **une quinzaine** d'immeubles

### **Descriptif d'un dispositif expérimental :**

Le couplage du dispositif Ma Prime Rénov (MPR) avec un traitement harmonisé des façades sur de petits linéaires d'habitat devrait contribuer à l'adhésion et à l'appropriation par les propriétaires (occupants notamment) de ce type de travaux et ainsi participer à l'amélioration durable du parc et du quartier. Une étude de faisabilité des conditions de mise en œuvre d'un tel dispositif (financière, opérationnelle avec notamment les conditions de mobilisation des propriétaires) devrait être conduite au démarrage de l'OPAH RU permettant d'envisager une action sur une quinzaine d'adresses, choix du(des) secteur(s) à arrêter avec l'Anah, la MAMP et la Ville de Marseille.

Un avenant à la présente convention, permettra d'indiquer le nombre d'immeubles, types de propriétaires concernés pour la conduite du dispositif expérimental.

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

### **Descriptif du dispositif général :**

L'allongement de l'espérance de vie entraîne une augmentation de la population âgée qui aspire à rester le plus longtemps possible dans son logement. L'adaptation au vieillissement 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...).

L'équipe de suivi-animation de l'OPAH RU aura pour mission d'assister les propriétaires occupants et les locataires au montage de projet d'adaptation permettant leur autonomie et maintien à domicile. L'équipe d'animation 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
- **9** logements PB/locataire

### **3.8 Volet social**

#### *3.8.1. Accompagner socialement les occupants concernés par des opérations de réhabilitation du parc privé<sup>26</sup>*

#### **Descriptif du dispositif :**

La requalification du quartier de la Cabucelle et des Crottes 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 urbaine. 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 proposé.

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

- Dans le cadre du suivi-animation de l'OPAH-RU qui intègrera des missions d'accompagnement social, et des opérations d'acquisitions publiques.
- En coordination avec les acteurs sociaux compétents et les dispositifs du territoire.

---

<sup>26</sup> 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.

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

- Dans le cas **d'une procédure d'insalubrité nécessitant un relogement temporaire** du ménage
  - o Rappeler aux propriétaires bailleurs leurs obligations dès lors qu'une procédure prévoit qu'ils procèdent au relogement ou à l'hébergement de leurs locataires ;
  - o En cas de carence du propriétaire (article L 521-3-2 du CCH), 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 xx ménages, ou tout autre moyen tels des lots/logements acquis temporairement 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, l'opérateur de l'OPAH 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** (notamment cas minoritaires où les ORI aboutiraient à une acquisition par la puissance publique, ou immeubles très dégradés faisant l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique à titre réparable ou irréparable) :
  - o Mobilisation, notamment, du parc privé conventionné dans le cadre de l'OPAH-RU.
  - o Mobilisation de l'offre locative sociale gérée dans le cadre de la plateforme métropolitaine de relogement.

### *3.8.2. La solvabilisation financière 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, avec pour cela deux aspects :

- La constitution d'un tour de table financier (au-delà des aides de l'Anah, de la Métropole AMP 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 publiques 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, l'équipe en charge du suivi-animation de l'OPAH RU 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 pour le logement des défavorisés, 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, l'animateur de l'OPAH-RU est habilité, 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 propriétaires 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. Cette mission<sup>27</sup> 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, ceux ayant recours à de l'auto-construction/ réhabilitation sans accompagnement et conseils techniques, dans sa globalité tant de la personne que du bâti avec un accompagnement individualisé en partenariat avec des structures en charges de la formation aux métiers du bâtiment, avec un 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, sa capacité technique d'actions et de sa situation financière, et ainsi d'utiliser le chantier ARA comme outil mobilisateur au service de cette approche globale.

#### **Descriptif du dispositif à venir :**

Une orientation vers un accompagnement à l'Auto réhabilitation accompagnée, pourra être proposée. Le dispositif vise l'accompagnement de POM et POTM, tel que financé par l'Anah aujourd'hui, avec :

- Une mission d'accompagnement à la réalisation de chantiers en ARA avec l'apport possible d'une dimension de formation des personnes/bénéficiaires de la mesure aux métiers de la réhabilitation.
- 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.

Afin de répondre au mieux à la diversité et complexité des situations rencontrées, l'opérateur de l'OPAH réalisera une mission d'étude (ou recrutera un bureau d'étude) afin de caler précisément le dispositif d'intervention (opération « classique » ARA et mobilisation des acteurs du bâtiment et de la formation

<sup>27</sup> La mission est définie par la délibération n°2014-24 de l'Anah du 7 octobre 2014.

professionnelle tels des centres de formation afin de former les personnes le désirant aux métiers de la réhabilitation...). Les préconisations, conditions de mise en œuvre et objectifs seront inscrits dans un prochain avenant à la présente convention d'OPAH RU.

Une fois celui-ci élaboré, l'opérateur de l'OPAH recrutera une structure, ayant des références en la matière, afin d'animer le futur dispositif d'ARA.

### **Objectifs :**

Il est visé l'accompagnement une quinzaine de ménages en ARA sur la durée de l'OPAH-RU. Cet objectif pourra être revu à l'issue de la mission d'étude précitée et fera, à ce titre, l'objet d'un avenant à la présente convention.

### **3.9. Volet patrimonial et environnemental**

L'objectif recherché est de promouvoir et d'accompagner les (co)propriétaires à réaliser des travaux de réhabilitation de qualité afin de proposer des immeubles et logements à bonne habitabilité, avec la conduite de travaux respectueux des spécificités de ce patrimoine vernaculaire tout en répondant aux enjeux de réchauffement climatique d'une ville méditerranéenne encore peu végétalisée.

Les travaux pourront notamment porter sur la réorganisation des logements au sein d'immeubles en pleine propriété 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. 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 devrait permettre d'engager des travaux de qualité (cf. 3.2.1).

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 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. La mise en place de mesures adaptées d'auto réhabilitation accompagnée (ARA) pourrait également permettre la formation, montée en compétence de personnes aux métiers de la réhabilitation (Cf article 3.8.3).

### **3.10. Volet économique et développement territorial**

Le constat est partagé qu'une amélioration du cadre et conditions de vie, revalorisation induite de l'image et de l'attractivité du quartier de La Cabucelle et des Crottes est nécessaire et s'inscrit dans les politiques publiques engagées (NPNRU, actions portant sur l'OIN). L'attractivité s'envisage naturellement au travers du prisme du projet de requalification urbaine global prévu sur La Cabucelle et en cours de préparation et réalisation pour Les Crottes (équipements, réaménagement des espaces publics de proximité, mobilisation d'investisseurs privé, remise en état des rez-de-chaussée des immeubles recyclés, arrivée du Tram, etc.).

## **Article 4 – Objectifs quantitatifs de réhabilitation**

### **4.1. Objectifs quantitatifs globaux de la convention**

Les objectifs globaux sont évalués à 487 logements concernés par l'opération, répartis comme suit :

- Environ 59 logements occupés par leur propriétaire (dossiers classiques et dossiers ARA).
- Environ 428 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés (en copropriété et monopropriété).

Les objectifs globaux sont évalués à 90 immeubles, répartis comme suit :

- 57 copropriétés dégradées.
- 35 monopropriétés.

*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	2030	TOTAL
<b>59 logements PO</b> Dont 22 LHI et TD Dont 8 RE Dont 13 autonomie Dont 15 ARA	0	3	7	13	16	20	<b>59</b>
<b>60 logements PB</b> (en copropriété), dont 30 PB M et TM Dont 30 TD Dont 9 MD Dont 12 RE Dont 9 autonomie	0	4	8	14	16	18	<b>60</b>
<b>57 copropriétés (parties communes)</b> , qui représentent environ 228 logements Dont 34 « Pérennité immeuble » ou amélioration Dont 23 sorties d'arrêtés	0	3	7	11	16	20	<b>57</b>
<b>35 monopropriétés</b> , qui représentent environ 140 logements Dont 72 logements TD Dont 56 logements MD Dont 12 logements RE	0	2	6	9	9	9	<b>35</b>
<b>Répartition des logements PB par niveaux de loyers conventionnés Loc'Avantages</b> Dont 20 logements loyer intermédiaire Loc'1 Dont 120 logements loyer conventionné social Loc'2 – dont 20 IML Dont 60 logements loyer conventionné très social Loc'3 – dont 60 IML	0	12	32	50	52	54	<b>200</b>

## 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 **37,5 millions €** (hors travaux d’office, dispositif expérimental, opérations VIR-DIFF, RHI-THIRORI et acquisition de lots en copropriété en portage ciblé), dont près 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	Monopropriété (PB)	PO (PP et PC)	PB diffus (PP)	Diagnostics	ARA PO	
Enveloppe prévisionnelle Anah	9 165 000 €	4 088 563 €	1 301 600 €	1 488 500 €	203 772 €	639 405 €	16 886 839 €
Enveloppe prévisionnelle MAMP	1 545 000 €	3 288 333 €	1 024 000 €	730 750 €	123 000 €	137 250 €	6 848 333 €
Enveloppe prévisionnelle totale	10 710 000 €	7 376 896 €	2 325 600 €	2 219 250 €	326 772 €	776 655 €	23 735 172 €
Estimation coûts travaux total HT	15 450 000 €	16 450 000 €	1 624 000 €	2 595 000 €	586 500 €	742 500 €	37 448 000 €

#### 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.

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 **19 128 189 €**, selon l’échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
<b>AE prévisionnels</b>	20 689 €	1 368 601 €	2 726 246 €	4 084 830 €	5 046 458 €	5 881 366 €	<b>19 128 189 €</b>
dont aides aux travaux	0€	924 469 € + 200 000 € (TO)	2 282 113 € + 200 000 € (TO)	3 640 697 € + 200 000 € (TO)	4 602 325 € + 200 000 € (TO)	5 437 233 € + 200 000 € (TO)	<b>16 886 839 € + 1 000 000 € (TO)</b>
dont aides à l’ingénierie HT	20 689 €	244 132 €	244 132 €	244 132 €	244 132 €	244 132 €	<b>1 241 350€</b>

## 5.2. Financements de la Métropole AMP

### 5.2.1. Règles d'application

La métropole AMP s'engage, dans le cadre de l'OPAH-RU :

- A mettre en place un dispositif d'animation de l'OPAH RU à travers un mandat signé 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 2025 à 2030 est évalué à **2.482.700 € HT**.
- A compléter le dispositif des aides aux travaux de l'Anah par des subventions sur fonds propres :
  - 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 ;
  - Une subvention de 15% des travaux de grande et moyenne dégradations réalisés par les PB en complément des subventions de l'Anah ;
  - Une prime de réduction de loyer (100 €/m<sup>2</sup> en Loc 2, ou 150€/m<sup>2</sup> en Loc 3) en logement locatif conventionné à loyer social ou très social ;
  - Une prime IML de 2 000€/logement ;
  - 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 ;
  - 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€ ;
  - Une aide aux diagnostics techniques pour les SDC et monopropriétaires 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 l'opérateur de l'OPAH, 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. Montant prévisionnels

Les montants prévisionnels des autorisations d'engagement de la Métropole AMP pour l'opération sont de **8 586 223 €**, selon l'échéancier suivant :

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
AE prévisionnels	28 965 €	732 071 €	1 351 482 €	1 915 932 €	2 167 765 €	2 390 009 €	<b>8 586 223 €</b>
Dont aides aux travaux	0€	390 286 €	1 009 697 €	1 574 147 €	1 825 980 €	2 048 224 €	<b>6 848 333 €</b>
Dont aides à l'ingénierie TTC	28 965 €	341 785 €	341 785 €	341 785 €	341 785 €	341 785 €	<b>1 737 890 €</b>

### 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 appliquer son règlement d'intervention voté le 18 octobre 2024 permettant l'octroi d'une prime à l'intermédiation locative (IML) à l'échelle de la Ville de Marseille, sachant que, la Ville de Marseille a 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	2030	Total
Prévision AE IML	0	3	3	4	4	4	18

## **Chapitre V – Pilotage, animation et évaluation de l’OPAH RU**

### **Article 7 – Conduite de l’opération**

#### **7.1. Mission du maitre 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) et à la bonne coordination des différents dispositifs opérationnels (concession d’aménagement) et partenaires. Elle confie à un opérateur le suivi animation. Celui-ci pourra s’adjoindre les services de prestataires ad hoc qu’elle recrutera. Il mettra en place un dispositif partenarial organisé comme suit.

#### **7.2. Les instances du pilotage**

La mise en œuvre du présent dispositif s’appuie sur l’articulation des différentes interventions participant au projet de requalification du quartier de la Cabucelle et des Crottes. 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) 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. 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, en assurera le secrétariat (organisation, convocation, rédaction et diffusion des 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 l’opérateur de l’OPAH.

#### **Le Comité technique**

Un comité technique (COTECH) sera mis en place afin d’assister le COFIL. Il sera chargé de la conduite opérationnelle de l’OPAH-RU. 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 l'opérateur de l'OPAH de :

- Veiller à la réalisation des objectifs de l'OPAH-RU.
- 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 COTECH se réunira 2 fois par an pour analyser le déroulement de l'OPAH-RU, afin de proposer les décisions qui s'imposent. L'opérateur de l'OPAH en assurera le secrétariat (organisation, convocation, rédaction et diffusion des 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'EPAEM, 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 l'opérateur de l'OPAH.

### **7.3. Suivi animation de l'opération**

Afin de répondre le plus finement et efficacement possible aux objectifs de la présente OPAH-RU, 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 propriétaires bailleurs, au premier rang desquels les monopropriétaires et propriétaires de logements dans les immeubles en copropriété faisant l'objet d'un accompagnement, dans la réalisation de projet de qualité avec une offre de logement à loyer abordable. 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 l'opérateur de l'OPAH, 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

l'opérateur de l'OPAH, 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 ; l'opérateur de l'OPAH devra être 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).

### *7.3.1. Contenu des missions de suivi animation*

Les missions de suivi animation seront réalisées sur l'ensemble du secteur de l'OPAH-RU avec l'ambition d'atteindre des résultats sur les objectifs et publics cibles par une animation pro- active 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 (ORI, accompagnement social des ménages, audits énergétiques, ARA).

Ces missions d'animation comprendront notamment plusieurs volets :

- Accueil, prospection, communication et information.
- Les missions d'animation de l'OPAH-RU.
- L'aide à l'auto réhabilitation accompagnée (ARA).
- La préparation et le montage des ORI.
- L'accompagnement social des ménages.
- Le recours à des nuitées d'hôtel pour mise à l'abri de ménages en cas d'arrêt d'insalubrité sur des biens inclus dans le périmètre d'OPAH, et suite à la défaillance du propriétaire, sur demande de la Métropole ;
- Le recours à un prestataire technique afin de réaliser des audits énergétiques.
- Le recours à un référent structure, au sein de l'équipe l'opérateur de l'OPAH ou à recruter selon les modalités indiquées précédemment.

### *7.3.2. Modalités de coordination opérationnelle*

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

- Situations des logements non décents, ou non conformes au RSD.
- Mon Accompagnateur Rénov'.

## 7.4. 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 (COPIL) qui réunit régulièrement les signataires et partenaires pour les informer du déroulement de l'opération.

Afin notamment de préparer ces COTECH et COPIL de l'OPAH RU, l'opérateur en charge de l'animation de l'OPAH 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. L'opérateur pourra notamment proposer un suivi/reporting informatisé via son logiciel métier. Il préparera des documents de présentation préalablement à chaque réunion du comité de pilotage, du comité technique, et des différentes réunions en fonction des besoins.

### 7.4.1. Indicateurs de suivi des objectifs

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

L'opérateur en charge de l'animation de l'OPAH mettra à disposition des partenaires des outils d'information et d'évaluation selon des interfaces techniques encore à vérifier. Il pourra notamment proposer un suivi/reporting informatisé via son logiciel métier. Il préparera des documents de présentation préalablement à chaque réunion du comité de pilotage (COPIL), du comité technique (COTECH), et des différentes réunions en fonction des besoins.

Les documents suivants seront établis :

- 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 COPIL.
- 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 COPIL.

Il diffusera les documents « supports » arrêtés avec la Métropole AMP préalablement à chaque COPIL.

La réalisation sera suivie, a minima<sup>28</sup>, grâce aux indicateurs suivants :

- 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

---

<sup>28</sup> Sur la base des indicateurs ici présentés, l'opérateur de l'OPAH proposera et affinera les indicateurs de suivi qui seront ensuite arrêtés définitivement en lien avec la Métropole AMP.

- 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 l'opérateur en charge de l'animation de l'OPAH ou les partenaires de l'OPAH-RU pour le suivi de l'opération au cas par cas et en fonction des besoins, à titre d'exemples :

- État 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.
- Identification d'éventuels points de blocage : coordination des acteurs, délais, qualité des réhabilitations, recours aux professionnels (artisans, MOE, etc.), etc.

L'opérateur de l'OPAH 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 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. L'opérateur de l'OPAH émettra des propositions d'adaptation voire de réorientations en fonction des résultats.

#### *7.4.2. 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 quartier 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 l'opérateur de l'OPAH 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 l'opérateur de l'OPAH.

L'ensemble des bilans seront réalisés par l'opérateur de l'OPAH 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. 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.

#### **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 l'opérateur de l'OPAH-RU, 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.

L'opérateur de l'OPAH-RU, 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 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, l'opérateur de l'OPAH 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 Aix Marseille Provence, 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, 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 l'opérateur assurant les missions de suivi-animation dans les secteurs programmés, 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 du jj/mm/aa.

### **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 4 exemplaires à Marseille, le

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence,

Pour l'État,

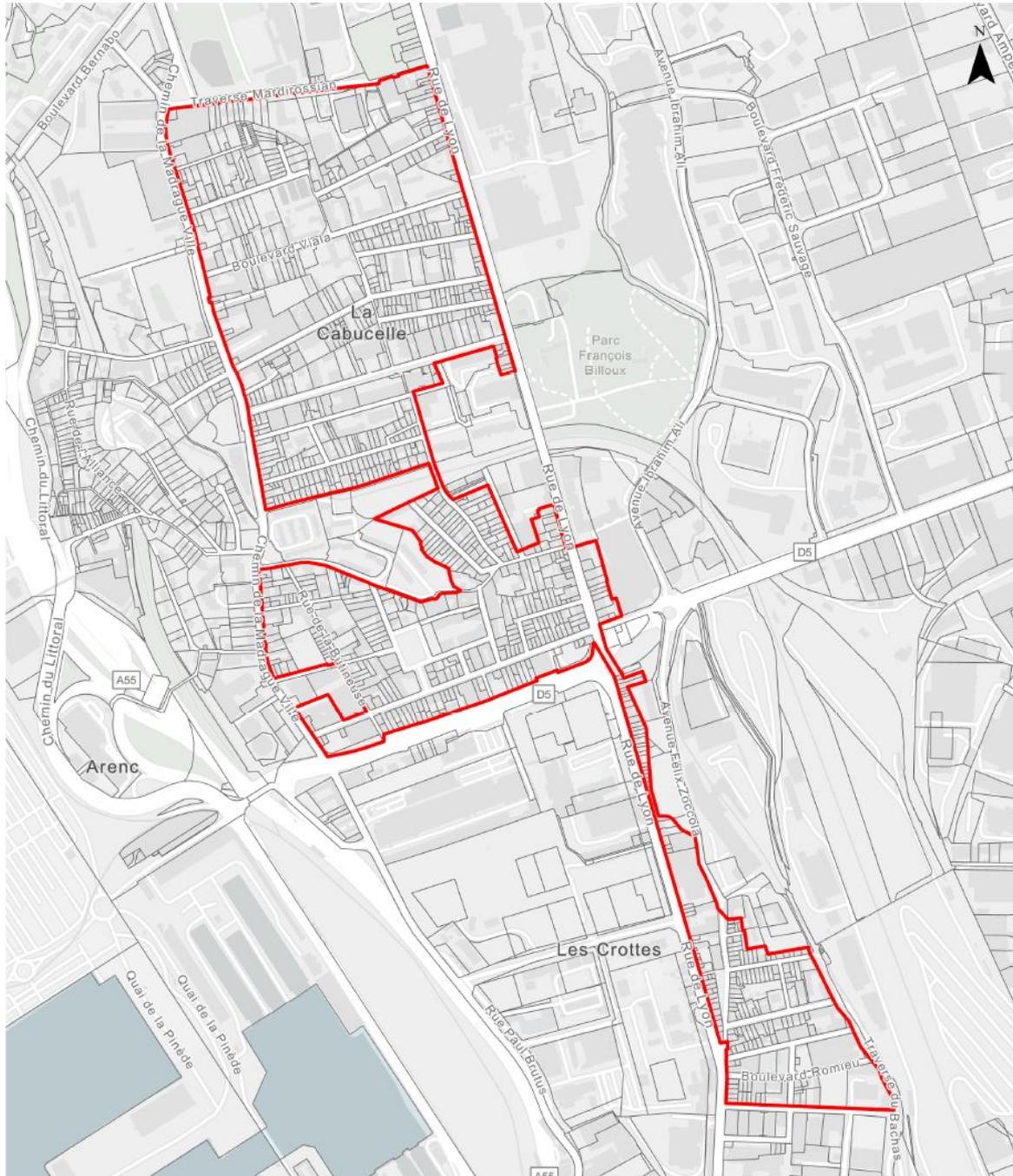
Pour l'Anah,

Pour la Ville de Marseille,

# Annexe 1 – Périmètre de l'OPAH-RU La Cabucelle – Les Crottes

## Périmètre de l'OPAH-RU

Cabucelle - Crottes



- OPAH-RU
- Parcelle cadastrale
- Bâti

Sources des données : Métropole Aix-Marseille-Provence, SPLA-IN  
Fond cartographique : fond de plan ESRI, cadastre Aopcad 2024  
Réalisation : SOG / DCTHCS / DGD ADHICT / PCT / Métropole AMP - 16 mai 2025



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

Régime d'aides aux travaux (hors primes) - OPAH-RU 2025-2030

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

		Grande dégradation / Sécurité-salubrité	Moyenne dégradation	Rénovation Energétique / RSD	Adaptation
Monopropriétaires bailleurs - Dossier à l'immeuble	Anah	Taux HT	45% (35%+10%)	35% (25%+10%)	45% (35%+10%)
		Plaf. max. (dans la limite de 80m <sup>2</sup> /logement conventionné)	1 250€/m <sup>2</sup> (1000€/m <sup>2</sup> + 25%)		937,5€/m <sup>2</sup> (750€/m <sup>2</sup> + 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 <sup>2</sup> /logement conventionné	1 250€/m <sup>2</sup> (1000€/m <sup>2</sup> + 25%)		937,5€/m <sup>2</sup> (750€/m <sup>2</sup> + 25%)
	MAMP	Taux HT	15%	15%	
Total		60% HT	50% HT	35% HT	45% HT

		Aide complémentaire quote-part parties communes en copro. (PO uniquement)	LHI / Dégradation	Rénovation Energétique	Adaptation
Propriétaires occupants ou bailleurs 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	

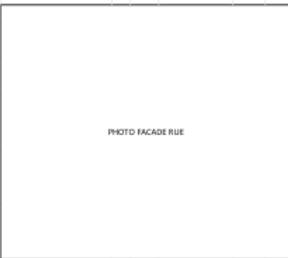
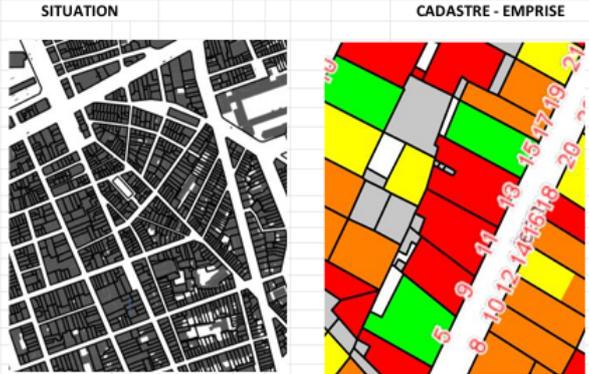
## Annexe 3 – Grille d’appréciation et fiche de synthèse de l’état de vétusté d’un immeuble collectif (parties communes)

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 se réfèrent pas à un cas réel										
Sans objet	Bonne	Moyenne - vétusté	Mauvaise - dégradé	Très mauvaise	29 Eléments à apprécier					Commentaires
X	0	1	2	3						
		4 éléments								
		7 éléments								
		8 éléments								
		7 éléments								
		4 éléments								
		2 éléments								
		8								
		4								
		11								
		5								
		1								
		20								
		27,6								
		13,8								
		37,9								
		17,2								
		3,45								
		58,02								
		100								
En synthèse :										

Date de l'évaluation	
Nom de l'organisme	OPAH-INS AMP

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

Principales caractéristiques du foncier et du bâti	Ref cadastral	00000
	Foncier réel	Champ libre : indiquer si l'immeuble est sur plusieurs parcelles ou si plusieurs entités foncières sont sur une même parcelle + numéro de parcelle associé
	Adresse immeuble N°	25
	Rue	25 rue xxx
	CP	13001
	Identifiant immeuble	ref cadastrale (champ ref cadastrale) + lettre majuscule (A,B,C...) / s - sexe
	Contexte urbain	en SPH
	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 - BDC	Commerces
	Age du bâti	Avant 1918



C'est un copropriété	Administrateur provisoire	Non
	Syndic professionnel	Oui
	Syndic bénévole	Non
	Nom du syndic/ gestionnaire	
	Coordonnées du syndic/ gestionnaire	

Données urbaines et patrimoniales	Périmétre de protection	Irrem à conserver avec prescriptions particulières (SPH)
	Remarque(s) éventuelle(s)	
	Qualité de l'emplacement	
	Éléments patrimoniaux, urbains identifiés	

**Appréciation du niveau de l'état de vétusté du bâti**

Sans objet	0	27,586	%
Bon état	4	13,793	%
Etat vétuste	11	37,891	%
Etat dégradé	5	17,241	%
Etat très dégradé	2	5,45	%
<b>Total</b>	<b>22</b>	<b>58,62</b>	<b>%</b>

Commentaires - Synthèse	
-------------------------	--