

Version projet

OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL DE REQUALIFICATION DE
COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES DE « L'ENSEMBLE DU MAIL » A
MARSEILLE, 13014

**Convention entre personnes publiques conclue en application
de l'article L741-1 du Code de la construction et de l'habitation**



**PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



OBJET

La présente convention, prévue à l'article L741-1 du Code de la construction et de l'habitation, constitue le socle contractuel du partenariat conclu entre la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence, l'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, le conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, le conseil départemental des Bouches-du-Rhône, l'agence nationale de l'habitat (Anah), le ministère de la Justice, l'agence régionale de santé (ARS) de Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), l'association régionale pour l'habitat social (ARHLM) PACA et Corse, la Banque des territoires et l'État.

Elle détermine les conditions nécessaires au démarrage et à la mise en œuvre de l'Opération de Requalification de Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD IN) du Mail, en définissant l'ambition partagée des signataires et en fixant leurs engagements réciproques pour garantir la réussite du projet.

Cette convention sera complétée, en tant que de besoin, au fur et à mesure de la réalisation des études et de l'avancement du projet, en particulier sur le projet d'aménagement, le plan de relogement et d'accompagnement social, l'intervention immobilière et foncière ainsi que la mobilisation de moyens financiers et humains par les partenaires.

La présente convention est valable pendant toute la durée de l'ORCOD IN. Elle pourra être modifiée par voie d'avenant. Sa mise en œuvre fera l'objet d'un point d'étape annuel.

Il est convenu entre :

STRUCTURE	PERSONNE SIGNATAIRE	SIGNATURE
Préfecture de Provence-Alpes-Côte d'Azur	Le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur	
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	Le président du conseil régional de Provence-Alpes-Côte d'Azur	
Préfecture des Bouches-du-Rhône		
Département des Bouches-du-Rhône	La présidente du conseil départemental des Bouches-du-Rhône	
Métropole Aix-Marseille-Provence	La présidente de la métropole Aix-Marseille-Provence	
Ville de Marseille	Le maire de Marseille	
Etablissement Public Foncier (EPF) de Provence-Alpes-Côte d'Azur	La directrice générale de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur	
Ministère de la Justice	Le directeur des services judiciaires	
Agence Régionale de Santé (ARS) Provence-Alpes-Côte d'Azur	Le directeur général de l'ARS Provence-Alpes-Côte d'Azur	
Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)	La directrice générale de l'ANAH	
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)	La directrice générale de l'ANRU	
Banque des Territoires	Le directeur régional de la Banque des Territoires en Provence-Alpes-Côte d'Azur	
Association Régionale pour l'Habitat social (ARHLM) PACA et Corse	Le directeur de l'ARHLM PACA et Corse	

Ce qui suit :

Table des matières

Préambule de l'État, de la Ville de Marseille et de la Métropole Aix-Marseille-Provence.....	4
Les enjeux d'une ORCOD-IN sur le site du Mail.....	7
1-Un quartier qui concentre des dysfonctionnements urbains, sociaux et d'habitat.....	7
2-La création d'une ORCOD-IN au Mail.....	7
3-Les axes d'une intervention globale sur le Mail	9
4-L'articulation de l'ORCOD-IN avec les projets du territoire.....	11
Les engagements réciproques des partenaires publics	12
Article 1 – Intervention immobilière et foncière	12
1.1-Volumétrie des biens à acquérir.....	12
1.2 – Acquisition des lots.....	12
1.3 – Organisation, mise en œuvre de l'action de portage et gestion des lots de copropriétés	13
1.4 – Fonctionnement du comité des acquisitions, de l'hébergement et du relogement	13
1.5 - Cession des lots portés par l'EPF	14
Article 2 – La mise en œuvre de l'hébergement et du relogement	14
2.1. Relogement	14
2.2. Hébergement	15
2.3. Droit au logement	15
2.4. Suivi de la mise en œuvre	15
Article 3 – La lutte contre l'habitat indigne.....	16
3.1. Identification des situations d'indignité	16
3.2. Mise en œuvre des pouvoirs de police du Maire et du Préfet.....	17
3.3. Création d'un Groupe de Lutte et de Traitement de la Délinquance dédié à l'ORCOD IN du Mail	17
Article 4 – Dispositif d'accompagnement des copropriétés.....	17
Article 5 – Mise en œuvre du projet d'aménagement	18
5.1. Le pilotage du projet d'aménagement.....	18
5.2. La définition du projet d'aménagement	18
5.3. Mise en œuvre du projet d'aménagement.....	19
5.4. Financement du projet d'aménagement.....	19
Article 6 – Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP)	19
Le financement du projet d'aménagement	20
La gouvernance du projet.....	21
Article 7 – Rôle et missions de l'EPF	21
Article 8 – Organisation du pilotage	21
Article 9 – Information, concertation et co-construction avec les habitants	22
Article 10 – Données numériques	23
Article 11- Clause de revoyure	23
Annexe 1 : Décret n°XXX XXX.....	24
Annexe 2 : Périmètre opérationnel de l'ORCOD IN	25

Préambule de l'État, de la Ville de Marseille et de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Selon les éléments de diagnostic partagés par les partenaires, le territoire fait face, en matière de grandes copropriétés, à une situation hors norme avec 28 ensembles immobiliers qualifiés de fragiles à dégradés sur le territoire marseillais, 32 à l'échelle de la métropole (soit 47 copropriétés et plus de 11 000 logements concernés). L'ampleur et l'intensité des désordres sur ces sites justifie une action publique rapide et massive, alors même que le reste des 87 copropriétés de plus de 80 logements sur la ville nécessite souvent des actions de veille et de prévention pour éviter de voir croître le nombre d'ensembles immobiliers en déqualification. On peut à cet égard parler d'un véritable « cluster » de grandes copropriétés dégradées, marqué par une concomitance spatiale et temporelle à une échelle totalement inédite pour une seule et unique commune.

Au sein de ce cluster, 4 ensembles en situation particulièrement grave et non pris en compte par le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ou l'Établissement Public Euroméditerranée ont été identifiés en 2023 comme susceptibles de relever de l'intérêt national dans le rapport remis au gouvernement sur la perspective d'une ORCOD avec un caractère d'intérêt national. Il s'agit des copropriétés du Mail (Le Grand Mail, le Mail G, les Gardians), la Maurelette, les Rosiers – Super Belvédère et Consolat, pour lesquels 4 études de préfiguration d'ORCOD IN ont été conduites par l'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur. En date du 23 juin 2025, le cabinet du Premier ministre confirme le principe de proposer la mise en place de ces ORCOD qui seraient qualifiées d'intérêt national par décret en Conseil d'Etat.

De nombreux processus y sont, en effet, à l'œuvre :

- Un vieillissement des bâtiments construits dans les années 60 et 70, entraînant des besoins globaux d'entretien et de réparation croissants faute d'avoir été pris en compte antérieurement (et donc des charges de plus en plus élevées) ;
- Une obsolescence des logements en matière de performance énergétique, qui précarise d'ores et déjà les habitants et qui ouvre la perspective, dans un contexte d'accélération du dérèglement climatique, de logements inhabitables à moyen terme (d'ici 2030 à 2050), notamment lors des périodes caniculaires particulièrement marquées dans la région ;
- Une déqualification des logements avec une chute des valeurs foncières et immobilières, une hausse des charges et un départ massif des propriétaires occupants remplacés le plus souvent par des marchands de sommeil bénéficiant de retours sur investissement très élevés au sein d'un véritable sous-marché immobilier de la misère ;
- Une crise de la gouvernance des copropriétés souvent en quasi cessation de paiement du fait de dettes insoutenables, avec des conseils syndicaux en déliquescence, des syndicats dépassés voire douteux remplacés peu à peu par des administrateurs provisoires qui découvrent eux-mêmes de nouvelles dettes. Sachant que dans les cas les plus graves, il devient impossible de saisir les lots des copropriétaires les plus endettés, faute de preneurs lors des enchères ;
- L'emprise croissante du trafic de drogue et des réseaux qui trouve dans ces territoires un écosystème favorable à leur activité, entraînant de très grandes difficultés voire une impossibilité à réaliser certains travaux car immédiatement détruits (ascenseurs, sécurité incendie) et des situations littéralement terribles vécues par les habitants ;
- Le développement du mal logement dans un parc de logements de plus en plus dégradé, indigne et insécuré, tant en parties privatives qu'en parties communes, couplé désormais à un phénomène de squats « organisés », des piquages sauvages sur les réseaux, avec des conséquences sanitaires et sociales lourdes sur la vie des habitants et, régulièrement, des morts (par les incendies) ;
- Des habitants parmi les plus pauvres de Marseille (avec des taux de pauvreté normalement inexistantes en France métropolitaine), qui ne peuvent se loger dans le parc social faute d'offre disponible ou de possibilité d'y accéder pour des questions d'accès aux droits, qui sont donc assignés à résidence dans ces grandes copropriétés dégradées. Les propriétaires occupants modestes se trouvent également assignés, car ils ne peuvent vendre sauf à vil prix. Ces populations vulnérables, notamment les plus jeunes, rencontrent ainsi de grandes difficultés en matière d'accès à l'éducation, à l'emploi, à la santé.

Les outils dont les acteurs publics locaux disposent ne sont clairement pas suffisants ou pas suffisamment déployés. Les plans de sauvegarde ont été utilisés volontairement pour servir à traiter l'urgence et la mise en sécurité des habitants sans réussir à enrayer le processus de dégradation, et seuls les processus massifs de

démolition et de recyclage engagés sur quelques copropriétés offrent aujourd'hui des perspectives. A l'échelle des problèmes rencontrés, les pouvoirs publics ne peuvent répondre que par le traitement ponctuel, alors qu'il convient de prendre en compte le caractère systémique désormais avéré de cette situation des grandes copropriétés au sein d'une crise globale de l'habitat.

En effet, la situation des grandes copropriétés à Marseille ne peut se regarder sans prendre en compte le contexte plus global dans lequel elle s'inscrit, qui non seulement contribue à amplifier les phénomènes de déqualification à l'œuvre, mais qui, en outre, mobilise déjà massivement les ressources tant humaines que budgétaires des acteurs locaux avec l'appui de l'État.

Une profonde crise du logement et de l'habitat frappe le territoire depuis de nombreuses années.

L'insuffisance de l'offre, sur la quasi-totalité des segments au regard des besoins de ses habitants, est amplifiée par de profonds déséquilibres territoriaux. Le Programme Local de l'Habitat métropolitain adopté le 22 février 2024 souhaite adresser ce sujet en se dotant d'objectifs ambitieux qui mobilisent pleinement les acteurs locaux dans un contexte marqué par une crise nationale de la production. Actuellement, le parc de logements sociaux ordinaires ou familiaux ne progresse quasiment pas. Conjugué à un taux de rotation en baisse, ce phénomène a pour conséquence la forte hausse de la demande en logement social (aujourd'hui autour de 52 000 demandeurs sur Marseille, soit plus de 30 % de hausse depuis 2020). Parallèlement, le parc locatif privé est lui-même mis en tension par la baisse du taux de rotation, le développement des meublés touristiques mais aussi, dans une moindre mesure, les mises en sécurité et évacuations qui se sont multipliées suite aux effondrements dramatiques de la rue d'Aubagne et de la rue Tivoli. Les trajectoires résidentielles se figent, en particulier pour les plus modestes. De la sorte, les grandes copropriétés dégradées deviennent l'exutoire de cette crise globale, point le plus bas avant la rue de parcours résidentiels descendants, accentuant leur paupérisation et favorisant la très profitable économie de la misère.

A cette insuffisance de l'offre au regard des besoins, s'ajoute une part de l'offre existante de faible qualité, tant dans des grands ensembles de logements sociaux que dans un parc privé diffus, marqué par l'habitat indigne, particulièrement dans les zones d'habitat ancien d'une partie du centre-ville. Là encore, les pouvoirs publics consacrent à cet effort de requalification urbaine de grands ensembles de logements sociaux ou à la lutte contre l'habitat indigne en centre-ville des moyens considérables, notamment par la mise en œuvre de programmes de renouvellement urbain sur 14 quartiers pour un montant total d'investissements de plus de 2,5 milliards d'euros dont 650 millions d'euros de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Ces programmes sont aujourd'hui pleinement en phase opérationnelle, mais mettent en tension tant les acteurs locaux que les capacités du territoire à offrir des perspectives de mobilité résidentielles à ses habitants.

Enfin, les problématiques de sécurité publique viennent elles-mêmes en grand nombre accroître les processus de dégradation du cadre de vie. L'importance de l'économie informelle et surtout illicite influence fortement et négativement l'espace public dans nombre des 41 quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville, quand ce n'est pas leur intrication avec l'animation dégradée de rez-de-chaussée commerciaux. L'importance et la violence du narco-traffic, son emprise sur des populations vulnérables, viennent amplifier des processus de relégation urbaine et même s'opposer de plus en plus fréquemment aux politiques publiques de l'habitat (immeubles aux accès contrôlés et aux équipements dégradés, propriétaires ou occupants menacés, travaux empêchés, etc.). L'État au premier chef ainsi que, dans leurs compétences, les collectivités locales mobilisent des moyens croissants et importants sur cet enjeu de sécurité publique.

La situation de l'ensemble des grandes copropriétés dégradées à Marseille ne peut donc s'appréhender site par site sans comprendre le caractère systémique de la crise de l'habitat et les mécanismes croisés de dégradation du cadre de vie. L'enjeu est bien de créer, par le recours à la solidarité nationale, les conditions d'une capacité structurelle de traitement de ces copropriétés. Celle-ci dépasse de loin les capacités mobilisables des collectivités locales et de l'État par le droit commun, du fait de la multiplicité des sites concernés et de la déjà très forte mobilisation de moyens conséquents en faveur de la production d'une offre nouvelle, du traitement de l'habitat indigne en centre-ville et en diffus, des programmes de renouvellement urbain en cours ou des enjeux de sécurité publique.

S'interroger sur l'ampleur et le caractère hors norme des désordres d'un site particulier pour constater l'impuissance du droit commun et la nécessité de la reconnaissance d'un intérêt national n'a donc de sens que si on ne masque pas la réalité de l'ensemble du territoire marseillais, où se conjugue de manière concomitante et systémique un grand nombre de défis hors norme en matière d'habitat et d'urbanisme. C'est en effet tout autant cette concomitance qui justifie pleinement l'exercice de la solidarité nationale pour le traitement pérenne de ce « cluster » de copropriétés dégradées.

Nous sommes confrontés aujourd'hui à un risque d'emballement spectaculaire des conséquences de cette crise systémique de l'habitat, qui peut nous entraîner, rapidement, à des évacuations en chaîne de centaines d'habitants à la suite d'un incident grave. Agir à la hauteur de cette crise est une impérieuse nécessité.

Pour la Ville de Marseille,

Pour l'État,

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence

Les enjeux d'une ORCOD-IN sur le site du Mail

1- Un quartier qui concentre des dysfonctionnements urbains, sociaux et d'habitat

L'ensemble immobilier du Mail composé de trois copropriétés (Le Gardian, Le Mail G et le Grand Mail) compte 589 logements et environ 2200 habitants.

Le Mail connaît une paupérisation avancée. Fuies par les propriétaires occupants, ces copropriétés rassemblent des ménages locataires pour la plupart en grande précarité et sous l'emprise des réseaux de délinquance présents sur site. S'ajoutent de graves dysfonctionnements d'ordre technique (phases contradictoires successives, des équipements communs générant des dangers pour les occupants), financier (copropriété en quasi cessation de paiement) et de cadre de vie. Ces copropriétés connaissent de nombreuses situations d'indécence et d'insalubrité dans les logements de cet ensemble (fuite des eaux usées, du réseau de chauffage, non-conformité des installations électriques, etc.). Par ailleurs, des problèmes de structure sont identifiés, comme la corrosion des aciers dans les tours du Grand Mail, menaçant la stabilité des bâtiments.

L'insécurité liée aux squats et au trafic de stupéfiants aggrave la situation, créant des risques supplémentaires pour les résidents.

Étendue sur 4 hectares, la requalification de l'ensemble immobilier du Mail requiert la mise en œuvre d'un projet de requalification urbaine ambitieux comprenant principalement des opérations de démolition de bâtis non résidentiels (commerces), d'aménagement de nouvelles voiries et espaces publics, la construction d'un nouvel équipement public.

Il apparaît nécessaire de conduire sa requalification en intégrant un projet urbain permettant la réappropriation des espaces extérieurs de proximité, mais également d'inscrire durablement cet ensemble immobilier dans la dynamique de projet déjà engagée par les collectivités avec le concours de l'ANRU sur le périmètre Grand St Barthélémy - Grand Malpassé (GSBGM). La requalification du Mail permettra ainsi de garantir l'équilibre et la pérennité des investissements publics de la rénovation urbaine du quartier dont il était resté jusqu'à présent relativement à l'écart.

En outre, la requalification des copropriétés du Mail présente plusieurs éléments de complexité à la fois techniques et juridiques. La présence d'amiante est attestée dans les bâtis concernés par des travaux de démolition ou de réhabilitation. Ces travaux interviendront dans un contexte de grande densité de population et résidentielle et nécessiteront une expertise spécialisée pour garantir la sécurité des habitants.

Un autre élément de complexité réside dans le nécessaire changement du mode de chauffage et d'eau chaude sanitaire de la copropriété Grand Mail et dans son phasage vis-à-vis de la scission entre les barres et les tours. Des expertises conséquentes et spécifiques seront nécessaires pour mener à bien cette opération, dont la complexité n'est pas seulement technique mais principalement juridique.

Les dispositifs de redressement actuels apparaissent clairement inadaptés et les outils de droit commun sous dimensionnés pour faire face à l'ensemble des problématiques du site. En effet, l'étude met en lumière la nécessité de réaliser un recyclage massif avec 357 logements à porter, du portage de redressement, la conduite d'une opération d'aménagement et son articulation avec des dispositifs d'accompagnements des copropriétés avec un soutien très importants des pouvoirs publics.

La taille de l'opération, la lourdeur des investissements nécessaires, sa complexité juridique et technique et son inscription dans un secteur de projet justifient la mobilisation d'un acteur spécifique tel que l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pour assurer un pilotage d'ensemble.

2- La création d'une ORCOD-IN au Mail

La grande copropriété a constitué un des modes importants d'urbanisation de la ville de Marseille durant la période de reconstruction après-guerre. Marseille est la ville de France où les grandes copropriétés de plus de 100 logements sont les plus présentes.

Ces copropriétés ont connu un vieillissement prématuré, en lien avec les mutations de leur occupation sociale et avec la « précarisation » des propriétaires occupants comme bailleurs qui ne sont pas parvenus à faire face aux dépenses d'entretien du bâti et aux dépenses de fonctionnement et enfin l'intrusion d'investisseurs malveillants.

Une étude statistique de l'Anah sur le pré-repérage des copropriétés dégradées évaluée en 2014 que 29 copropriétés de plus de 200 logements sont considérées comme fragiles.

Lors des États généraux du logement qui se sont tenus à Marseille les 28 et 29 novembre 2022 et dans le cadre de la feuille de route sur les premiers engagements pour un logement accessible et digne à Marseille,

L'État s'est engagé à déployer un dispositif massif spécial et dérogatoire qui permette d'accélérer les interventions publiques sur les copropriétés dégradées du territoire marseillais au travers notamment d'une réflexion sur une ORCOD IN pouvant s'étendre à d'autres territoires de la métropole.

Dans le prolongement, le ministre chargé de la Ville et du Logement a confié au préfet de région le 19 décembre 2022 la mission de rédiger un rapport de faisabilité sur la perspective d'une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national.

Le rapport intermédiaire confié à l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) a conclu en mars 2023 à :

« Compte tenu du nombre de copropriétés prioritaires, concernées par une intervention publique massive, de leur éparpillement sur le territoire marseillais, et de la diversité des situations rencontrées, une ORCOD-IN unique et globale n'apparaît pas comme une réponse adaptée.

En conséquence, une stratégie d'intervention différenciée est proposée en complément des dispositifs existants. Celle-ci prévoit un programme d'intervention d'intérêt national piloté par le préfet, associant les collectivités et doté de moyens renforcés en ingénierie portant sur 11 ensembles de copropriété pour une durée de 15 ans. Ce programme comprend le lancement de quatre études de préfiguration d'ORCOD IN qui, en fonction des résultats des analyses réalisées, pourront être validées par le Conseil d'État. »

Lors de son déplacement à Marseille du 26 au 28 juin 2023, le Président de la République a annoncé un plan sur les copropriétés, et notamment le lancement d'études de préfiguration d'opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) sur le territoire marseillais.

Par courrier daté du 21 novembre 2023, le ministre délégué au ministère de la transition écologique, de la cohésion des territoires, chargé du logement ainsi que la secrétaire d'État auprès du ministère de l'Intérieur et des Outre-mer et du ministère de la cohésion des territoires, chargée de la Ville et de la citoyenneté ont demandé à l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur de préfigurer sous l'égide du préfet de région une ORCOD IN sur quatre copropriétés marseillaises (l'ensemble du Mail, Les Rosiers, Consolat et la Maurelette) notamment en raison :

- des enjeux majeurs d'habitat dégradé sur ces quartiers ;
- de la complexité particulière de traitement du fait de l'entremêlement d'enjeux de redressement, de recyclage, de restructuration foncière et d'aménagement urbain ;
- ainsi que de la nécessité de lourds investissements financiers pour remédier aux difficultés constatées.

L'ORCOD IN vise à développer une approche globale du traitement des copropriétés dégradées et à intensifier et mieux coordonner l'intervention publique. Elle peut articuler au travers d'une convention entre personnes publiques les actions suivantes, précisées à l'article L741-1 du code de la construction et de l'habitation :

1. un dispositif d'intervention immobilière et foncière en copropriété ;
2. un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants ;
3. la mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
4. la mise en œuvre d'OPAH (L.303-1 du code de la construction et de l'habitation) ;
5. le cas échéant, la mise en œuvre de plans de sauvegarde, et si nécessaire de la procédure d'administration provisoire renforcée ;
6. la mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement au titre du L301.

Conformément à l'article L741-2 du même code, l'État peut déclarer d'intérêt national une opération de requalification de copropriétés dégradées et confier à un Établissement Public Foncier la conduite de ladite opération.

L'article L321-1-1 du Code de l'urbanisme définit le rôle de l'établissement public foncier. L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur est chargé de la coordination des actions des personnes publiques dans le cadre de la mise en œuvre de l'ORCOD IN de l'ensemble du Mail. A ce titre, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur assure les missions de direction de projet, en lien étroit avec la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et l'État. Les agences de l'État seront associées à ces instances de pilotage.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur rapportera régulièrement l'avancement de l'opération au maire de Marseille, à la présidente de la Métropole, ou à leurs représentants, et au représentant de l'État.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur réalisera par ailleurs tout ou partie des actions mentionnées au 1, 4, 5 et 6 du L741-1 susmentionnés.

L'action publique alliant le volet régalién (sécurité publique, arrêtés de déclarations d'utilité publique, insalubrité ou péril) et le volet opérationnel, doivent être coordonnés pour des raisons d'efficacité, de sécurité, et d'économie de projets.

Le préfet de région a remis le rapport à la ministre auprès du ministre de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation, chargée du Logement concernant l'ensemble du Mail en date du 9 mai 2025.

Cette démarche de préfiguration a abouti à la signature du décret en Conseil d'État n° xxx du xxx déclarant d'intérêt national l'ORCOD de l'ensemble du Mail (cf. annexe 1). Ce même décret a défini le périmètre de cette opération et a chargé l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur de la conduire, de coordonner les actions des personnes publiques signataires de la convention et de réaliser ou faire réaliser les différentes actions de l'ORCOD-IN, notamment le portage immobilier, les dispositifs de redressement de copropriété et l'opération d'aménagement.

Concernant les actions ou opérations d'aménagement, le décret habilite l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur à prendre l'initiative de créer une zone d'aménagement concerté ou à mobiliser d'autres outils d'aménagement, et possiblement à concéder la réalisation de cette opération d'aménagement.

3- Les axes d'une intervention globale sur le Mail

3.1. Le dispositif d'intervention immobilière et foncière

Le dispositif d'intervention immobilière et foncière est mis en œuvre par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, il consiste en l'acquisition de logements au sein des copropriétés. Ce dispositif poursuit plusieurs objectifs :

– **Permettre le recyclage des immeubles** qui ne peuvent être pérennisés en copropriété du fait de l'importance de leurs difficultés. L'objectif est alors la maîtrise totale de ces immeubles en vue soit de leur démolition soit de leur transformation en logement social (opération d'acquisition-amélioration). Cette action doit pouvoir s'appuyer sur la capacité d'expropriation par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, suite à la déclaration d'utilité publique du projet. A la suite de leur acquisition, certains logements occupés pourront continuer à être loués dès lors que les conditions de sécurité et de salubrité sont réunies.

– **Accompagner le redressement des immeubles en copropriété**, grâce au portage transitoire de logement en articulation étroite avec les dispositifs d'accompagnement type plan de sauvegarde (PDS). Les logements acquis ont vocation à être loués, si besoin après réalisation de travaux de sécurisation, de remise aux normes voire de confort. La vente de ces logements interviendra lorsque la copropriété sera redressée et que le projet de requalification du quartier sera achevé.

Pour faciliter la mise en œuvre du dispositif d'intervention immobilière et foncière, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, s'appuiera pendant la durée de l'opération sur le droit de préemption urbain renforcé ainsi que sur des procédures d'expropriation fondées par des déclarations d'utilité publique de carence ou d'aménagement.

Les volumes d'intervention envisagés pour calibrer les moyens nécessaires sont estimés autour de 35 logements pour le portage de redressement et autour de 350 logements pour le portage en vue d'un recyclage.

3.2. Un plan de relogement, d'hébergement et d'accompagnement social des occupants

La capacité à reloger rapidement est essentielle pour accompagner le dispositif d'intervention immobilière et foncière et l'opération d'aménagement. Cette capacité de relogement permet :

– de résoudre, parallèlement à l'action foncière, les situations d'indignité manifestes ne pouvant être traitées par des travaux en parties privatives, tels que les situations de suroccupation. La mise en œuvre effective de ces relogements est indispensable pour sécuriser l'action foncière menée par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

– de permettre le recyclage des immeubles les plus dégradés. En cas de projet de démolition, la stratégie de relogement sera mise en place de façon partenariale en articulation avec les enjeux du NPNRU et les dispositifs prévus par la métropole AMP et la ville de Marseille.

Le dispositif prévu par la Métropole, sur le territoire de Marseille s'appuie sur une Charte de relogement. Délibérée en décembre 2023, cette charte précise les conditions et modalités de relogement des ménages. Appliquée aux projets NPNRU, elle comprend par anticipation un volet sur l'habitat privé. Adossée à la charte, une convention de mutualisation des relogements approuvée en Comité de pilotage métropolitain du 12/06/2024 s'appuie sur la mobilisation des logements du parc social en relation avec les conventions de gestion en flux contractualisées par les bailleurs sociaux avec l'ensemble des réservataires et sur un outil

dédié, la plateforme relogement, qui a été créée à cet effet. Celle-ci permet de centraliser les mises à disposition de logements dans le parc social.

La stratégie de relogement sera co-pilotée par l'État, la métropole et la ville. Sa mise en œuvre associera l'État, les collectivités locales, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, les bailleurs sociaux et l'ensemble des réservataires. Les actions d'accompagnement social lié au relogement seront déployées par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur qui pilotera à cet effet une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).

Les besoins prévisionnels de relogement sur la durée de l'opération sont estimés entre 100 et 300 ménages en fonction des besoins de décohabitation qui seront rencontrés.

3.3 La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne

La réussite de l'ORCOD IN nécessite la mise en œuvre d'actions de lutte contre l'habitat indigne relevant des pouvoirs de police du maire et du Préfet. Pour ce faire, plusieurs mécanismes de repérage des situations sont mis en œuvre sur le périmètre de l'ORCOD IN :

- Instauration d'un permis de louer sur le périmètre de l'ORCOD-IN,
- Le renforcement des services de la ville de Marseille.

Ces mécanismes sont complémentaires des autres modes de repérage de situations d'habitat indigne (plateforme Signal Logement, plaintes des occupants ou des voisins, signalement par des services sociaux ou par les opérateurs intervenant sur le quartier).

Les mesures de police liées à l'habitat indigne seront déclenchées systématiquement dès le repérage des problématiques, selon les modalités opératoires prévues dans le droit commun.

3.4 L'accompagnement des copropriétés et des copropriétaires en difficulté

L'accompagnement des trois copropriétés de l'ORCOD IN du Mail sera réparti entre la métropole et l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La métropole assurera la maîtrise d'ouvrage la conduite, et la coordination de l'OPAH-CD sur Le Gardian.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur assurera la maîtrise d'ouvrage, la conduite et la coordination des plans de sauvegarde sur Le Mail G et le Grand Mail et le cas échéant, sur les futures entités à accompagner qui seront mis en place sur le temps de l'opération. Leur mise en œuvre reposera sur des missions de suivi-animation confiées à des opérateurs.

Le cas échéant, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur sera également maître d'ouvrage d'études pré-opérationnelles afin de calibrer et définir les besoins nécessaires en dispositifs nouveaux et/ou complémentaires à mettre en place.

Des travaux d'urgence seront lancés quand ils seront nécessaires, les syndicats de copropriétaires étant bénéficiaires de subventions de l'Anah et de tous autres partenaires selon leurs dispositifs en vigueur.

Concernant les travaux d'amélioration, les plans de financement qui devront être déterminés dans le cadre des études de calibrage des différents dispositifs, rendront plausible la réalisation de programmes de travaux comprenant notamment l'amélioration énergétique et la résidentialisation. Ces dispositifs d'accompagnement seront définis en lien avec l'Anah et les collectivités locales. Ils permettront de mettre en œuvre, pour les immeubles à redresser :

- des actions d'amélioration de la gestion et du fonctionnement de la copropriété ;
- des travaux en parties communes et/ou privatives (travaux urgents, travaux d'amélioration dont la rénovation énergétique et la résidentialisation) ;
- des dispositifs d'accompagnement social des copropriétaires et habitants en difficulté ;
- des actions de gestion urbaine de proximité sur le périmètre de la copropriété.

Pour les immeubles voués au recyclage, les dispositifs porteront principalement sur :

- le maintien de la gestion courante et la conduite des travaux nécessaires à la sécurité des personnes et à la préservation des bâtiments sur la durée conséquente du processus d'acquisition publique ;
- des actions de gestion urbaine de proximité au périmètre de la copropriété ;
- l'accompagnement des syndicats de copropriétaires vers la fin du statut de copropriété.

3.5 – Définition et mise en œuvre d'un projet d'aménagement

La mise en œuvre d'une ORCOD IN sur l'ensemble du Mail vise à enrayer la déqualification de la copropriété et plus globalement du quartier. Pour se faire, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pilotera un projet d'aménagement qui visera à répondre aux dysfonctionnements du quartier, notamment à travers les ambitions suivantes :

- la scission de la copropriété du Grand Mail ;
- les transformations d'espaces privés en espaces publics ;
- le recyclage de plusieurs bâtiments (démolitions et/ou recyclage en logements sociaux) ;
- le redressement de certains bâtiments sous le statut de la copropriété ;
- et d'autres actions détaillées dans la présente convention et le rapport de préfiguration.

Ce projet d'aménagement devra répondre aux exigences du développement durable et sera notamment ambitieux en matière de développement des circulations douces, d'amélioration de la performance énergétique et enfin de végétalisation des espaces.

Durant les premiers mois de mise en œuvre de l'ORCOD IN, le programme du projet d'aménagement devra être précisé. Son mode opératoire, son calendrier et son plan de financement devront être définis. Pour se faire, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur conduira les démarches pré-opérationnelles nécessaires, en parfaite collaboration avec la ville, la métropole et l'État. Les collectivités locales resteront maître d'ouvrage des projets d'espaces publics, d'équipements et d'infrastructures dont elles ont la compétence, dans les secteurs en bordure de l'opération d'aménagement pilotée par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur. Au terme de cette première phase de l'ORCOD IN, les objectifs du projet, notamment le programme de démolition, son mode opératoire et son plan de financement pourront être intégrés à la présente convention par avenant.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur prendra l'initiative de l'opération d'aménagement de l'ensemble du Mail, après avis de la ville et de la métropole, et pilotera les démarches nécessaires à sa mise en œuvre.

Un dispositif de communication et de concertation propre à l'opération sera copiloté par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, les collectivités et l'État.

4- L'articulation de l'ORCOD-IN avec les projets du territoire

Le lancement d'une ORCOD IN s'inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain à l'échelle du quartier et du périmètre de NPNRU Grand St Barthélémy - Grand Malpassé.

La requalification de l'avenue Raimu réalisée dans le cadre du NPNRU, est intégrée au périmètre opérationnel de l'ORCOD IN en raison de l'interface important entre l'avenue et les différentes copropriétés du Mail. Les décisions sur l'avenir de certains bâtiments du Mail ne pourront se faire sans un lien et une réflexion à plus large échelle avec les projets de la ville et de la métropole sur le quartier et plus largement le périmètre alentour.

Par ailleurs, les forts besoins en relogement provoqués par l'opération du Mail pourront se confronter aux autres actions menées de front ailleurs sur le territoire. L'articulation de l'ORCOD IN avec les projets de territoire se joue à la fois sur leur intégration respective pour un projet cohérent que dans leurs capacités de réalisations.

Il est proposé de créer un comité de suivi de projet et de coordination sur les actions à mener pour favoriser la bonne réalisation de l'opération.

Les engagements réciproques des partenaires publics

Par cette convention conclue en application de l'article L741-1 du CCH, les partenaires s'engagent dès à présent à mobiliser pour l'ORCOD IN de l'ensemble du Mail d'une part, et en priorité, leurs moyens de droit commun et d'autre part, des moyens exceptionnels.

Article 1 – Intervention immobilière et foncière

1.1- Volumétrie des biens à acquérir

Les volumes d'acquisition prévisionnels sont estimés à environ 392 logements auxquels s'ajoutent 14 locaux commerciaux sur la durée de l'ORCOD IN que ce soit pour faciliter le redressement des immeubles en copropriété ou pour permettre leur recyclage.

Le programme prévisionnel sera intégré par voie d'avenant.

Les conditions d'acquisition par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur seront conformes à l'estimation des biens par le service des Domaines de la Direction Départementale des Finances Publiques.

Les enjeux devront être hiérarchisés et lissés dans le temps pour garantir le bon fonctionnement de l'opération.

Pour des raisons d'efficacité, de sécurité, et d'économie de projets, l'engagement de déclaration d'utilité publique devra intervenir le plus en amont possible. Les acquisitions ponctuelles de lots sous présomption d'insalubrité ou de péril et a fortiori occupés, seront à éviter en amont du dépôt de DUP, hors cas opérationnel majeur.

1.2 – Acquisition des lots

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pilote et organise les diagnostics et les études pré opérationnelles liées aux acquisitions. L'Établissement de Provence-Alpes-Côte d'Azur procédera à toutes les acquisitions nécessaires au projet tel qu'il est défini. Il s'agit des :

- Biens voués au recyclage foncier (démolition) ;
- Biens voués au recyclage immobilier en logements locatifs sociaux par des bailleurs sociaux (acquisition – amélioration) ;
- Biens dont la maîtrise est nécessaire au projet urbain (centre commercial, etc.) ;
- Biens voués à du portage ciblé dans la limite de lots subventionnables par l'Anah sous réserve de certaines conditions.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur acquiert les biens par voie amiable, de préemption, d'adjudication et par voie d'expropriation.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à racheter les biens acquis en avance de phase par les collectivités ou leurs opérateurs s'ils s'avèrent utiles au projet définitif tel que validé par les partenaires.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à mobiliser les moyens financiers nécessaires pour la mise en œuvre de la stratégie d'acquisition des logements retenue dans le projet.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pilote le comité des acquisitions, de l'hébergement et du relogement, instance qui présente et valide les opportunités d'acquisition et les besoins en hébergement et en relogement associés. Ce comité aura pour fonction d'appliquer et de garantir la bonne réalisation de l'opération telle que validée au comité directeur. Son fonctionnement est détaillé à l'article 1.4.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pourra exercer par délégation le droit de préemption urbain renforcé que lui déléguera la Métropole.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à signaler à la ville de Marseille tout logement présentant une suspicion de non décence, d'insalubrité ou de péril.

La MÉTROPOLE Aix-Marseille-Provence s'engage à déléguer, dès la signature de la présente convention, son droit de préemption urbain renforcé à l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, sur le périmètre opérationnel de l'ORCOD IN.

La VILLE de Marseille ne s'opposera pas à la cession de foncier nécessaires à la réalisation du projet urbain.

La VILLE de Marseille s'engage, conformément à la loi, à réaliser une visite à chaque signalement réalisé selon les modalités opératoires de droit commun (sur la plateforme Signal Logement) transmis par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur ou un de ses prestataires sur tout le périmètre de l'opération.

L'ÉTAT ne s'opposera pas à la cession de biens utiles au projet urbain une fois celui-ci validé.

L'ÉTAT s'engage à mobiliser les services de la préfecture, des tribunaux, de la direction départementale des finances publiques (Pôle d'évaluation domaniale de Marseille), le cas échéant la direction de l'immobilier de l'État pour permettre à l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur de mener à bien les phases d'acquisitions foncières (juridiction de l'expropriation, évaluations domaniales, instruction des dossiers de DUP, etc.).

L'Anah apportera son concours financier aux travaux de réhabilitation en parties privatives et d'amélioration engagés par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur sur les lots faisant l'objet d'un portage ciblé de redressement.

1.3 – Organisation, mise en œuvre de l'action de portage et gestion des lots de copropriétés

Quel que soit le mode d'acquisition (préemption, adjudication, amiable ou expropriation), tous les lots concernés feront l'objet d'une visite préalable qui permettra d'établir un premier diagnostic social (identification du besoin de relogement signalé à l'État en cas de suroccupation notamment, d'accompagnement social, soupçon de suroccupation...) et technique (état du logement, soupçon d'insalubrité...).

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage, en amont des acquisitions, à réaliser via la mobilisation de ses prestataires, un diagnostic technique des logements et un diagnostic social si le logement est occupé.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur ou le bailleur désigné pourra réaliser ou faire réaliser :

- des travaux de mise en sécurité sur tous les logements acquis qui le nécessitent ;
- des travaux de sécurisation contre les squats et les sinistres pour les logements vacants non remis en location ;
- des travaux supplémentaires, de confort, pourront être réalisés dans les lots occupés en tant que de besoin, ou dans certains lots vacants en vue de leur mise en location pour favoriser le relogement sur site lors des différentes interventions à venir ;
- des travaux de dévitalisation dans le cas où le bâtiment est voué à la démolition. Ces lots vacants et non remis en location seront sécurisés pour prévenir les tentatives de squat.

Le relogement interviendra dans les conditions décrites à l'article 2.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de ses biens, un processus de gestion des biens a été établi avec les partenaires signataires de cette convention. Conformément à la lettre de mission du 23 novembre 2023, un bailleur sera désigné et sera chargé de la gestion des logements acquis et ce dès la date d'entrée en jouissance de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur organisera avec ce dernier les modalités d'un transfert total de la gestion administrative, locative et technique dans le cadre d'une convention d'usufruit ou montage équivalent permettant une jouissance anticipée du bailleur.

Dans le cas de la cession d'usufruit, dès le bien acheté par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'usufruit sera revendu au bailleur désigné. Ainsi, la jouissance et la gestion des biens acquis seront assurées par ledit bailleur. Pendant toute la durée fixée entre les parties, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur sera nu-propriétaire des biens acquis puis démembrés, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit. La convention d'usufruit à l'initiative de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur encadrera strictement les relations entre usufruitier et nu-propriétaire et stipulera expressément les charges et conditions de chacune des parties.

1.4 – Fonctionnement du comité des acquisitions, de l'hébergement et du relogement

Il est créé un comité des acquisitions, de l'hébergement et du relogement, composé de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, de l'État, de la ville, de la métropole. Les membres sont assistés le cas échéant du bailleur désigné, des prestataires en charge de la gestion de biens, l'animation des plans de sauvegarde, du relogement et de l'accompagnement social.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pilote ce comité. Il se tiendra régulièrement et à l'initiative de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, mais également sur sollicitation des partenaires.

Ce comité statuera sur l'opportunité des acquisitions et statuera sur les besoins de relogement en fonction des critères retenus en articulation avec les procédures de lutte contre l'habitat indigne, et décidera de la stratégie de portage de chaque lot qui lui sera soumis.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur établira le compte-rendu des décisions des acquisitions, qui vaudra relevé de décisions pour les partenaires concernés par la poursuite des actions d'acquisition, de relogement et de lutte contre l'habitat indigne.

Un bilan périodique des acquisitions et du relogement sera fait au comité directeur de l'ORCOD IN.

En cas de difficulté ou blocage dans la mise en œuvre de cette procédure d'acquisition et de relogement, le comité directeur de l'ORCOD IN sera saisi, afin de prendre toutes les mesures nécessaires pour y remédier et permettre l'atteinte des objectifs de résultat confiés aux signataires de la présente convention d'ORCOD IN.

1.5 - Cession des lots portés par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur

La stratégie de cession sera validée dans les instances de gouvernance de l'ORCOD IN réunissant notamment l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, la ville de Marseille, la métropole AMP et l'État.

Cette stratégie pourra se décliner ainsi :

- Pour les fonciers libérés : cession à l'aménageur ;
- Pour les biens à démolir : cession à l'aménageur ;
- Pour les biens bâtis (recyclage immobilier et portage ciblé) :
 - o cession de lots en l'état à l'aménageur ;
 - o cession de lots aux bailleurs sociaux ;
 - o cession de lots aux particuliers dans le cadre du portage ciblé ;
- Rétrocession des fonciers publics après aménagement.

Article 2 – La mise en œuvre de l'hébergement et du relogement

L'ORCOD IN va générer des besoins en relogements estimés entre 100 et 300 ménages pour le site du Mail. Ces besoins seront précisés à l'aune du futur projet urbain.

La stratégie de relogement sera co-pilotée par l'État, la ville de Marseille et la métropole AMP. Sa mise en œuvre associera l'État, les collectivités locales, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, les bailleurs sociaux et l'ensemble des réservataires. Les actions d'accompagnement social lié au relogement seront déployées par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur qui pilotera à cet effet une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).

2.1. Relogement

Pour les relogements induits par les opérations de recyclage, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, en lien avec l'État, la métropole AMP, la ville de Marseille et le(s) bailleur(s) partenaire(s) du projet, définira un plan de relogement adapté. Ce plan s'inscrira dans le cadre existant et mis en place par la métropole AMP pour prendre en compte la gestion en flux des attributions, celle-ci étant effective depuis le 01/01/2024. Cette gestion en flux nécessite de formaliser différemment les engagements des organismes de logement social et des réservataires au service du relogement, avec, notamment, une identification en amont du calcul du flux des logements que les bailleurs sociaux s'engagent solidairement à consacrer au relogement en lien avec le renouvellement urbain (bailleurs démolisseurs comme non démolisseurs). La convention métropolitaine de mutualisation des relogements approuvée en Comité de pilotage métropolitain du 12 juin 2024, s'appuie sur la mobilisation des logements du parc social en relation avec les conventions de gestion en flux contractualisées par les bailleurs sociaux avec l'ensemble des réservataires. Un outil dédié à cette mutualisation, la plateforme relogement, permet de centraliser les mises à disposition de logements dans le parc social afin que les MOUS s'en saisissent.

Dans ce cadre et conformément au décret du 20 février 2020, les besoins en relogement sont définis comme résultant d'une opération de renouvellement urbain au sens NPNRU, d'une opération ORCOD-IN ou du traitement de l'habitat indigne. Ainsi, les ménages relevant d'une ORCOD IN, à condition d'être éligibles au parc social, pourront être positionnés sur des logements mis à disposition dans le dispositif plateforme via les MOUS qui les accompagneront. Les porteurs des projets devront faire remonter les besoins annuels de ménages éligibles au parc social des opérations concernés, afin qu'ils soient intégrés à l'estimation des objectifs annuels de relogement. Pour les ménages non éligibles au parc social, les opérateurs devront rechercher des logements en parc privé ou des hébergements adaptés.

La Charte de relogement délibérée en décembre 2023 sur le territoire de Marseille et applicable aux projets NPNRU comprend par anticipation un volet sur l'habitat privé qui devra être développé et partagé pour intégrer l'ensemble des enjeux de relogement en matière de traitement de l'habitat privé, ainsi que les modalités

propres aux ORCOD IN, pour lesquels les textes réglementaires sont spécifiques. Aussi, il sera mis en œuvre un avenant à cette charte relogement ou une charte ad hoc dédiée.

La Charte de relogement avenantée précisera les modalités de mise en œuvre du pouvoir de désignation du préfet tel que défini à l'article L.741-2 CCH.

Le plan de relogement animé par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur comprendra :

- Le pilotage d'une enquête sociale préalable et d'occupation (et leur actualisation) à travers une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) ;
- En phase opérationnelle, la constitution des dossiers de relogements et l'accompagnement et le suivi social des ménages jusqu'à leur relogement définitif ;
- La définition d'un plan prévisionnel de relogement d'ensemble ainsi que des propositions et des moyens spécifiques destinés aux propriétaires occupants et aux ménages ayant un droit au relogement mais ne pouvant accéder au parc social ;
- Pour les situations d'occupation sans titre ni droit ou de squat et en lien avec la métropole AMP, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur porte les procédures d'expulsion par la voie judiciaire ;
- Un suivi régulier de l'avancée des relogements, en lien avec les services de la métropole AMP et de la ville de Marseille, afin de permettre l'actualisation des besoins en relogement pour une identification et une mobilisation d'une offre adaptée à la situation des ménages.

2.2. Hébergement

Pour répondre aux besoins d'hébergement - notamment les ménages ayant un droit au relogement mais n'entrant pas dans les critères d'attribution du parc social ou encore les ménages évacués à la suite d'arrêtés - les collectivités et l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'emploieront à trouver des solutions et engageront une réflexion, animée par l'Etat, pour le développement d'une offre adaptée à ces ménages.

2.3. Droit au logement

La mise en œuvre du relogement interviendra en coordination avec la MOUS pilotée par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur. Cette MOUS examinera de manière systématique et préalablement aux relogements l'éligibilité des ménages aux critères de labellisation en tant que public prioritaire selon le CCH (art. L.441-1). Les ménages qui seront prioritaires au sens du CCH seront labellisés à ce titre, à l'initiative de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur (ou par délégation à la MOUS), du bailleur ou du réservataire selon la procédure applicable dans les Bouches-du-Rhône. Le cas échéant, l'attribution sera décomptée à la fois en tant que relogement ORCOD (pour la mesure des résultats en termes de mixité sociale et hors QPV) et attribution au profit d'un ménage prioritaire (pour la mesure des résultats en matière de droit au logement).

2.4. Suivi de la mise en œuvre

Un bilan annuel sur l'avancement du relogement et la mobilisation des droits de réservation sera présenté au Comité Directeur de l'ORCOD IN.

Article 3 – La lutte contre l'habitat indigne

La réussite de l'ORCOD IN nécessite la mise en œuvre d'actions de lutte contre l'habitat indigne qui s'appuient sur différents leviers :

- la sécurité des immeubles sous responsabilité du Maire et de son service *Sécurité des immeubles* (SDI) ;
- l'insalubrité sous responsabilité du préfet et de l'ARS mais déléguée au service *Hygiène de l'habitat* (SCHS) de la Ville de Marseille pour le traitement des signalements et des visites ;
- la non décence au travers de l'infraction au règlement sanitaire départemental (RSD) et de la lutte contre la fraude des allocations de la CAF, déléguée aussi à la ville de Marseille dans le cadre d'une convention partenariale mise en œuvre par le même service *Hygiène de l'habitat* ;
- En complément, et sur des périmètres très spécifiques, le permis de louer déployé par la métropole AMP.

Les mesures de police liées à l'habitat indigne sont déclenchées systématiquement dès le repérage des problématiques via les modalités opératoires de droit commun à savoir la plateforme étatique du PDLHI, Signal Logement et le signalement au Parquet.

La mise en œuvre de ces mesures repose sur les services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) et de sécurité des immeubles (SDI) qui seront renforcés à cet effet.

3.1. Identification des situations d'indignité

Plusieurs mécanismes seront créés dans le cadre de l'ORCOD IN pour renforcer le repérage des situations d'habitat indigne :

Renforcement de la communication sur le dispositif Signal Logement

- Afin de renforcer l'appropriation du dispositif Signal Logement par les habitants et les inciter à y déposer un signalement, les partenaires mettront régulièrement en œuvre des campagnes d'informations par différents moyens : affichages dans les immeubles, flyers, ateliers et réunions d'informations sur site ou à proximité des copropriétés.
- Des associations compétentes seront mobilisées par la ville de Marseille et les autres partenaires pour promouvoir la plateforme Signal Logement auprès des habitants et les accompagner dans le suivi de la procédure.

Visite des logements en amont des mutations

- Les intervenants de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur (salariés ou prestataires) seront formés au repérage des situations d'habitat indigne par le service SCHS de la ville de Marseille, et si besoin avec l'appui de l'ARS. Ces formations seront prolongées par un accompagnement du service SCHS lors des premières visites de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur.
- En cas de suspicion de logement insalubre, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur transmettra une demande de visite à la ville de Marseille : celle-ci réalisera la visite dans un délai d'1 mois et le rapport relatif à la salubrité et sécurité du bien dans les délais réglementaires.
- Dans le cas des mutations concernant des propriétaires possédant au moins 10 logements, le service SCHS de la ville de Marseille réalisera une visite conjointe avec l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur dans un délai d'1 mois et établira le rapport relatif à la salubrité et sécurité du bien dans les délais réglementaires.

La visite des logements dans le cadre de l'instauration du permis de louer

Il sera instauré un périmètre de permis de louer sur le périmètre d'ORCOD IN par la MAMP.

Il aura particulièrement de sens sur les immeubles maintenus en copropriété et d'une manière générale, à travers un contrôle a posteriori lors des mutations des logements destinés au recyclage

Face aux risques de non-respect de la mesure par les propriétaires, la MAMP accentuera le contrôle a posteriori, lors de l'acquisition par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ce contrôle a posteriori permettra d'améliorer l'identification des marchands de sommeil à l'échelle de la ville.

Visite des équipements collectifs

Certaines situations d'insalubrité ou d'indignité trouvant leur origine dans les dysfonctionnements des équipements collectifs (canalisations fuyardes, engorgements des réseaux, descellement de garde-corps,

etc.), les partenaires s'emploieront à mettre en œuvre les moyens à leur disposition pour résoudre les dysfonctionnements des équipements communs.

A l'initiative de la ville de Marseille, une visite sur site sera organisée 1 à 2 fois par an, en présence du gestionnaire et des partenaires pour réaliser un état des lieux et un suivi des dysfonctionnements des équipements collectifs.

3.2. Mise en œuvre des pouvoirs de police du maire et du préfet

En cas de détection de situations relevant des pouvoirs de police du préfet, le service SCHS de la ville de Marseille rédigera un rapport motivé pour la mise en œuvre des procédures administratives adaptées à la situation d'insalubrité constatée et saisira le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur conformément aux dispositions du code de la santé publique (CSP) et du code de la construction et de l'habitation (CCH).

En cas de détection de situations relevant des pouvoirs de police générales ou spéciales du maire, les services communaux SDI et SCHS de la ville de Marseille conduiront les procédures nécessaires. Pour ce faire, la ville s'engage à renforcer les moyens humains de ces services.

3.3. Création d'un Groupe de Lutte et de Traitement de la Délinquance dédié à l'ORCOD IN du Mail

Dans le cadre de la lutte contre le narcotrafic, le proxénétisme et la soumission des personnes vulnérables, il est proposé de créer un groupe de lutte et de traitement de la délinquance (GLTD) : un volet lié à l'exploitation de logements indignes par des propriétaires indécents (« marchands de sommeil ») sera intégré au GLTD. La mise en œuvre de mesures coercitives ou incitatives liées à la lutte contre l'habitat indigne sera coordonnée dans le cadre du GLTD.

Le GLTD se réunira a minima 2 fois par an.

Article 4 – Dispositif d'accompagnement des copropriétés

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur sera maître d'ouvrage et assurera la coordination des plans de sauvegarde (PDS). À ce titre, l'établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur lance les consultations d'opérateurs nécessaires à la réalisation de ceux-ci, notamment sur des missions de suivi-animation, et finance l'ingénierie avec le concours de l'Anah.

En lien avec le travail des opérateurs missionnés, **L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur** portera des études pré-opérationnelles qui définiront les besoins et le calibrage des plans de sauvegarde nécessaires pour les copropriétés à redresser. Ces dispositifs porteront les objectifs suivants :

- amélioration du fonctionnement et de la gestion des copropriétés ;
- accompagnement des copropriétaires et habitants les plus fragiles ;
- réhabilitation des parties communes et/ou des parties privatives (travaux urgents, d'amélioration dont la rénovation énergétique et la résidentialisation), ;
- ainsi que des actions de gestion urbaine de proximité.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur sera maître d'ouvrage du dispositif d'accompagnement des copropriétés vouées au recyclage, notamment dans l'objectif de :

- accompagner les syndicats de copropriétaires vers la fin du statut de copropriété ;
- maintenir la gestion courante et assurer les travaux nécessaires à la sécurité des personnes et à la préservation des bâtiments sur la durée conséquente du processus d'acquisition publique.

Ce dispositif sera défini en lien avec l'Anah et les collectivités locales, et pourra entre autres mobiliser les ressources techniques et les outils de financement de l'Anah tels qu'Urgence copropriété et Carence copropriété.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur associe la ville de Marseille et la métropole Aix-Marseille-Provence à la définition des programmes de travaux.

L'Anah apporte son concours financier et technique à la réalisation et au suivi des dispositifs d'accompagnement des copropriétés.

L'Anah participe financièrement aux travaux d'urgence, d'amélioration, aux actions de gestion urbaine de proximité.

Le conseil départemental s'engage à participer financièrement aux plans de sauvegardes sur les volets subventions aux travaux dans le cadre de son règlement des aides.

La métropole Aix-Marseille-Provence a conduit élaborations de plan de sauvegarde. Une attention particulière sera portée à la continuité des dispositifs d'accompagnement des copropriétés et à la passation du pilotage de ceux-ci avec l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La métropole Aix-Marseille-Provence reste maître d'ouvrage de l'OPAH-CD sur Le Gardian et des plans de sauvegarde actuellement en cours de mise en œuvre. Elle associera l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur à son pilotage.

La métropole Aix-Marseille-Provence Provence s'engage à participer financièrement aux plans de sauvegardes sur les volets subventions aux travaux et gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) dans le cadre de son règlement des aides sur fond propres apportées en complément de l'ANAH dans les opérations contractualisées.

La ville de Marseille s'engage à participer financièrement aux plans de sauvegardes sur les volets subventions aux travaux et gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP).

La mobilisation des autres partenaires financiers des dispositifs d'accompagnement (conseil régional notamment) sera sollicitée par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur et les collectivités.

Article 5 – Mise en œuvre du projet d'aménagement

La mise en œuvre d'une ORCOD IN sur le quartier du Mail visera à enrayer la déqualification des copropriétés, à désenclaver et dédensifier le quartier et plus globalement à requalifier les aménagements et les équipements publics du quartier en relation avec le NPNRU en cours.

Pour ce faire, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pilotera un projet d'aménagement qui s'articulera avec les opérations en cours du projet de renouvellement urbain et qui visera à répondre aux dysfonctionnements directement liés à la forme urbaine des copropriétés.

Le programme détaillé du projet devra être précisé, en définissant clairement les modalités de mise en œuvre, le calendrier des étapes et le plan de financement associé. Dans ce cadre, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur prendra en charge les démarches pré-opérationnelles nécessaires, en étroite collaboration avec la ville et la métropole.

5.1. Le pilotage du projet d'aménagement

Le projet d'aménagement du Mail à Marseille inscrit dans l'ORCOD IN relève du statut d'une opération d'intérêt national (OIN) au sens de l'article L102-12 et L102-13 du code de l'urbanisme. Il sera dès lors défini et conduit sous la responsabilité de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur au titre de l'OIN. Conformément à l'article L102-13 du code de l'urbanisme et à l'article 2 du décret n°XXX déclarant d'intérêt national l'ORCOD Mail à Marseille, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pourra :

- réaliser ou faire réaliser les actions ou opérations d'aménagement prévues par la présente convention ; »
- concéder la réalisation des actions ou opérations d'aménagement prévues à toute personne y ayant vocation dans les conditions prévues par l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ;
- prendre l'initiative de créer une zone d'aménagement concerté en application de l'article R. 311-1 du code de l'urbanisme.

La ville de Marseille et la métropole Aix-Marseille-Provence seront étroitement associées à la définition et à la conduite de ce projet et seront appelés à y participer financièrement ou opérationnellement en tant que maître d'ouvrage. Cette association permettra notamment de veiller à la cohérence du projet avec la stratégie de développement territorial à l'échelle de l'arrondissement et de la Ville. De plus, certaines actions de ce projet relèveront directement de la responsabilité de la ville ou de la Métropole du fait de leurs compétences. Il en est ainsi :

- de l'intervention sur les équipements publics de superstructure existants ou à créer. Conformément à l'article 2 du décret n°XXX, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur ne pourra intervenir sur les équipements publics, notamment les équipements scolaires et les voiries publiques, que si cette intervention est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ou pour faciliter les éventuels transferts de propriété visant à faire coïncider celle-ci avec l'usage effectif des biens en cause ;
- (*le cas échéant*) du suivi de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, contractualisée avec l'ANRU, qui relève de la métropole Aix-Marseille-Provence.

5.2. La définition du projet d'aménagement

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur conduira les démarches nécessaires à la définition et à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement. Il associera étroitement la métropole Aix-Marseille-Provence, la ville de Marseille et l'État au calibrage et à la conduite de ces démarches opérationnelles. Au terme de la première phase de l'ORCOD IN, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur présentera le projet (programme, mode opératoire, plan de financement) au comité de direction de l'ORCOD IN. Ces éléments seront intégrés à la présente convention par avenant.

Les signataires de la présente convention communiqueront à l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur l'ensemble des éléments de connaissance pouvant contribuer à la définition et à la réalisation du projet d'aménagement du Mail. Ils associeront étroitement l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur aux démarches d'études ou de travaux impactant l'opération d'aménagement. Plus particulièrement :

- la ville de Marseille qui pilotera les actions propres aux équipements de superstructure associera l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur aux études de programmation de ces équipements ;
- la métropole Aix-Marseille-Provence qui sera maître d'ouvrage des travaux de requalification des voiries périphériques au projet d'aménagement (Avenue Raimu, boulevard de la Forge dans la partie liée à l'opération d'aménagement et rue Vayssière) permettant la bonne intégration de l'opération d'aménagement.

5.3. Mise en œuvre du projet d'aménagement

La mise en œuvre du projet d'aménagement sera pilotée par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur selon les modalités d'une opération d'intérêt national. Toutefois, la mise en œuvre de certaines actions du projet d'aménagement relèvera directement de la ville de Marseille ou de la métropole Aix-Marseille-Provence : pour exemple, les interventions sur les équipements publics de superstructure, requalification des voiries périphériques.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur définira les modalités de mise en œuvre de l'opération d'aménagement, en lien avec la ville de Marseille et la métropole Aix-Marseille-Provence et en associant l'État, durant la première phase de l'ORCOD IN.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur engagera l'action foncière nécessaire au projet, pouvant porter sur des logements, des immeubles d'habitation, des lots de commerces et d'activité, des box de parking, des terrains... Concernant l'acquisition éventuelle de fonciers publics, il sera privilégié des acquisitions directement par l'aménageur concessionnaire, dans l'hypothèse d'une réalisation par voie de concession. Les conditions d'acquisition et de cession par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, auprès de personnes privées et publiques, seront conformes avec l'estimation des biens par la Direction Nationale des Domaines.

En cas de réalisation par voie de concession, conformément à l'article L 300-4 du code de l'urbanisme, la concession pourra être établie dès lors que sera arrêté le bilan de la concertation, et que l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur aura délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

La métropole Aix-Marseille-Provence assurera, le cas échéant, le suivi opérationnel des opérations inscrites dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain et élaborera les avenants nécessaires.

La ville de Marseille assurera la maîtrise d'ouvrage des opérations de relocalisation, rénovation et construction des équipements publics correspondant à ses compétences, situées dans le périmètre de l'ORCOD IN.

5.4. Financement du projet d'aménagement

Le plan de financement du projet d'aménagement sera défini dans le cadre des études pré-opérationnelles, durant la première phase de l'ORCOD IN. Il déclinera des sous bilans financiers propres à l'opération d'aménagement conduite par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, aux opérations d'acquisition amélioration et à l'intervention sur les équipements publics de superstructure. Ce plan de financement sera intégré à la présente convention par voie d'avenant (voir infra).

Article 6 – Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP)

La ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et l'État s'engagent à la rédaction d'une convention de gestion urbaine et sociale de proximité spécifique au site concerné.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à mettre en œuvre cette convention spécifique de gestion urbaine et sociale de proximité par site avec des objectifs partagés par tous.

La ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence, l'État et l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engagent à copiloter et mettre en œuvre ce dispositif de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) et à mettre en œuvre les actions nécessaires à l'amélioration du cadre de vie des habitants sur la durée de l'ORCOD IN et notamment l'amélioration de la collecte des ordures ménagères et des encombrants, le nettoyage des espaces extérieurs et la gestion du stationnement qui sont sources d'insatisfactions pour les habitants.

La ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et l'État s'engagent à mobiliser les leviers relatifs à la politique de la ville pour améliorer le cadre de vie des habitants : soutien aux associations, adultes-relais...

La ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence s'engagent à mettre en œuvre les actions qui relèveraient de leurs compétences et notamment la mobilisation des services techniques pour la ville, la mobilisation des prestataires d'enlèvement des ordures ménagères et de nettoyage pour la métropole, l'ingénierie d'accompagnement des syndicats pour l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

L'Anah s'engage à apporter son concours financier à la réalisation des actions de GUSP sur le domaine des copropriétés du périmètre ORCOD, conformément ses règlements, modalités et budget d'intervention.

La métropole Aix-Marseille-Provence pourra mobiliser, dans l'attente de la mise en place d'un dispositif ad hoc sur chacun des sites par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, son marché d'heures d'insertion ayant pour support technique la gestion urbaine de proximité en copropriétés dégradées pour accompagner les 4 sites ORCOD-IN, sur la propreté/cantonnage, petits travaux d'espace vert, de maçonnerie, de peinture et l'enlèvement de gravats et encombrants (à la marge). Il est rappelé que ce marché a vocation à être déployé sur une dizaine de copropriétés en difficulté sur le territoire marseillais et qu'il ne peut être dédié uniquement aux sites ORCOD.

Le financement du projet d'aménagement

Une maquette financière prévisionnelle a été jointe au rapport de préfiguration. Pour chaque scénario, un coût global a été estimé et un déficit mesuré. Sur cette base, et au regard des compétences des collectivités, les niveaux de participations de chacun des partenaires ont été évalués tenant également compte des recettes potentielles de l'opération.

Un plan de financement du projet d'aménagement sera défini dans le cadre des études pré-opérationnelles, durant la première phase de l'ORCOD IN. Il déclinera des sous bilans financiers propres à l'opération d'aménagement conduite par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur et aux équipements publics connexes qui seront portés par les collectivités. Ce plan de financement sera intégré à la présente convention par voie d'avenant.

Sur la base de la maquette financière prévisionnelle il a été convenu que les collectivités assureraient le financement des équipements dont elles ont la compétence : parcs et jardins, écoles, équipements culturels et sportifs pour la ville de Marseille ; requalification des voiries périphériques pour la métropole Aix Marseille Provence.

La Banque des Territoires, partenaire des acteurs publics locaux mobilisera l'ensemble de ses moyens et pourra proposer :

- son expertise en matière d'investissement, notamment sur la faisabilité économique et technique des projets d'investissement, grâce à un apport de connaissances sectorielles et une ingénierie de montage des opérations immobilières ;
- des crédits d'ingénierie en co-financement d'études complémentaires à mener pour étudier l'équilibre et la faisabilité de tout projet d'investissement ;
- des co-investissements en fonds propres aux côtés d'autre(s) investisseur(s) privé(s) pour investir sur des opérations structurantes, sous réserves toutefois d'un modèle économique avéré ;
- des prêts de longue durée pour le portage foncier, le financement et l'accompagnement des opérations de recyclage et de redressement des copropriétés dégradées, la construction et la réhabilitation de logements sociaux ainsi que pour la réalisation de projets structurants des collectivités locales.

Pour chaque sollicitation financière (ingénierie, prêt, investissement), l'accompagnement de la Banque des Territoires sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.

Les porteurs de projets publics comme privés ont, à travers le correspondant qui siège aux instances de l'ORCOD IN, un référent unique de la Banque des Territoires avec lequel ils pourront examiner les modalités de travail, d'échange et de saisine de l'offre de l'établissement public.

La Banque des Territoires s'engage à mobiliser ses dispositifs financiers en faveur du développement économique et des interventions sur les copropriétés dégradées selon ses règles et modalités d'intervention.

Des cofinancements seront recherchés notamment auprès de l'ANRU.

La gouvernance du projet

Article 7 – Rôle et missions de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Conformément à l'article L 321-1-1 du Code de l'urbanisme définissant le rôle de l'Etablissement Public Foncier à qui est confiée la conduite d'une ORCOD IN, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur est chargé de la coordination des actions des personnes publiques dans le cadre de la mise en œuvre de l'ORCOD IN sur le site du Mail.

A ce titre, il assure les missions de direction de projet, en lien étroit avec la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et le représentant de l'État dans le département, dans le respect des orientations inscrites à la présente convention.

Il organise et co-anime les instances de pilotage de l'ORCOD IN avec la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et le représentant de l'État, par ailleurs délégué territorial de l'ANRU et de l'Anah, dans le respect des orientations inscrites à la présente convention.

Les agences de l'État seront associées le cas échéant à ces instances de pilotage.

Il rapporte régulièrement l'avancement de l'opération au maire de Marseille et à la présidente de la métropole Aix-Marseille-Provence, et au représentant de l'État dans le département.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur réalisera par ailleurs les missions suivantes :

- mise en œuvre d'un dispositif d'intervention immobilière et foncière ;
- maîtrise d'ouvrage du/ des plans de sauvegarde ;
- initiative et mise en œuvre de l'opération d'aménagement ;
- en cas de démolition, contribution et coordination de la stratégie de relogement sous l'égide de l'État, en lien étroit avec la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence ;
- communication et concertation spécifiquement liées à l'action de l'ORCOD IN sur la-les copropriété(s) et sur le projet d'aménagement, en co-pilotage avec la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence ;
- gestion administrative et financière de l'opération.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à mobiliser les moyens humains et financiers nécessaires à la coordination de l'ORCOD IN et la mise en œuvre de certaines de ses missions.

Article 8 – Organisation du pilotage

La gouvernance de l'ORCOD IN nécessite la mise en place d'une comitologie spécifique. Celle-ci prévoit des réunions décisionnelles et des réunions techniques de suivi opérationnel.

Concernant les réunions décisionnelles, il est proposé de créer :

- un comité directeur (a minima annuel) ;
- un comité de pilotage (a minima trimestriel) ;
- des comités techniques (en tant que de besoin).

Concernant les comités techniques, il s'agira de comités partenariaux portant sur :

- les acquisitions et les besoins de relogement directement liés (voir 1.3) ;
- le suivi du plan de sauvegarde ;
- la mise en œuvre du projet d'aménagement de l'ensemble du Mail ;
- le cas échéant, la mise en œuvre du plan de relogement ;
- la communication et la concertation liée à l'ORCOD IN.

PILOTAGE
EPF

	Type de réunion	Fréquence	Partenaires
Comité directeur	Décisionnelle	1 / an	SIGNATAIRES
Comité de pilotage restreint	Décisionnelle + Technique	1 / 3 mois	ETAT VILLE METROPOLE EPF
Comité technique	Technique	EN TANT QUE DE BESOIN	EPF + PARTIES PRENANTES DE LA THEMATIQUE

SUIVI

	Type de réunion	Fréquence	Partenaires
Commission acquisition	Technique	1 / MOIS	EPF, VILLE, METROPOLE
Commission relogement	Technique	1 / MOIS	EPF, VILLE, METROPOLE, ETAT
Suivi projet urbain	Technique	En tant que de besoin	EPF, VILLE, METROPOLE, AMENAGEUR
Suivi PDS etc.	Technique	1 / trimestre	EPF, VILLE, METROPOLE, ANAH

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur assure la conduite de l'ORCOD IN (conformément à l'article L 321-1-1 du Code de l'urbanisme. A ce titre, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur assure les missions de direction de projet, organise et coanime avec le maire, la présidente de la métropole et le représentant de l'État dans le département (délégué territorial de l'Anah) des instances de suivi et de prise de décision de l'opération : comité directeur et comité de pilotage.

L'ensemble de ces comités techniques associeront a minima l'État, la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille Provence, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur et l'ensemble des partenaires concernés par la thématique traitée et se réuniront en tant que de besoin.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur assure la gestion administrative et financière de l'opération.

La communication et la concertation seront co-pilotées par l'ensemble des partenaires de l'opération et plus spécifiquement la ville de Marseille et la métropole Aix-Marseille-Provence ainsi que l'État.

La métropole Aix-Marseille-Provence participe aux différents comités et assure le lien avec les projets à plus large échelle.

La ville de Marseille participe aux différents comités.

L'État participe aux différents comités.

Article 9 – Information, concertation et co-construction avec les habitants

L'ORCOD IN ne pourra se concevoir sans une association étroite et une information claire des habitants du quartier et des copropriétaires, tout au long du projet.

Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment celles prévues aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, les parties conviennent de déployer une démarche structurée, continue et adaptée d'information, de concertation et de co-construction avec les habitants, les usagers et les acteurs du territoire. La stratégie et la mise en œuvre des actions d'information et de concertation s'inscriront dans le cadre d'une stratégie partagée entre l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et l'État. Elle sera validée dans le cadre des instances de gouvernance de l'ORCOD IN, et s'articulera avec la stratégie et les actions mises en place.

L'association des habitants et des copropriétaires au projet reposera sur :

- un dispositif d'information tout au long du projet ;

- un dispositif de concertation sur l'élaboration et la mise en œuvre du projet, animé par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur en lien avec la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et l'État. Ce dispositif intégrera notamment un volet relatif à la concertation préalable de l'opération d'aménagement.

En complément, des actions spécifiques à destination du conseil syndical et des copropriétaires pourront être organisées dans le cadre des plans de sauvegarde, notamment en amont des assemblées générales devant se prononcer sur des projets de travaux ou de scission ou lors des phases de concertation.

L'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF de PACA) :

- s'adjoindra les services d'un prestataire spécialisé pour concevoir et mettre en œuvre les dispositifs appropriés ;
- assurera le pilotage des modalités d'information, de concertation et de co-construction ;
- associera l'ensemble des partenaires – ville de Marseille, métropole Aix-Marseille-Provence et État – aux différentes instances et étapes de cette démarche ;
- organisera les phases préliminaires de concertation nécessaires à la définition du projet en lien avec son prestataire. Les élus de la ville de Marseille, de la métropole Aix-Marseille-Provence et les représentants de la préfecture ainsi que l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur assureront la présentation publique du projet lors des réunions organisées à cet effet.

Les modalités de concertation, les réunions publiques ainsi que le plan de communication feront l'objet d'une validation conjointe par l'ensemble des partenaires.

Article 10 – Données numériques

L'État, la métropole Aix-Marseille Provence ou la ville de Marseille transmettront, dans la mesure de ses (leurs) possibilités techniques, l'ensemble des données numérisées qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, telles que :

- les données cadastrales (dans le cas où ces données seraient plus récentes que celles à disposition de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur) ;
- les zonages du document d'urbanisme (PLU/SCOT/ ...), recollés au plan cadastral ;
- les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ... ;
- les données géographiques pertinentes en lien avec le périmètre et les thématiques du projet (foncier, urbanisme, réseaux, environnement, mobilités, occupation du sol, etc.).

Le système d'information géographique de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur repose sur une solution ESRI.

De ce fait, toutes ces données doivent être livrées sous un format suivant :

- Shapefile (.shp) ;
- Les flux WFS/WMS

Les données devront être livrées sous la projection géographique : RGF Lambert 93.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à remettre à l'État, la métropole Aix-Marseille Provence et la ville de Marseille une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...), sous format numérique et les couches SIG correspondantes au format shapefile dans la projection RGF Lambert 93.

Article 11- Clause de revoyure

La présente convention, prévue à l'article L.741-1 du Code de la construction et de l'habitation, constitue le socle contractuel des partenaires de l'ORCOD IN du quartier du Mail.

Elle est valable pendant toute la durée de l'ORCOD IN.

Elle pourra être modifiée par voie d'avenant en tant que de besoin.

Annexe 1 : Décret n°XXX XXX

Annexe 2 : Périmètre opérationnel de l'ORCOD IN

Version projet

OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL DE REQUALIFICATION DE COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES COPROPRIETES LES ROSIERS & SUPER BELVEDERE A MARSEILLE, 13014

Convention entre personnes publiques conclue en application de l'article L741-1 du Code de la construction et de l'habitation



**PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Objet

La présente convention, prévue à l'article L741-1 du Code de la construction et de l'habitation, constitue le socle contractuel du partenariat conclu entre la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, le conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, le conseil départemental des Bouches-du-Rhône, l'agence nationale de l'habitat (Anah), le ministère de la Justice, l'agence régionale de santé (ARS) de Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), l'association régionale pour l'habitat social (ARHLM) et Corse, la Banque des territoires et l'État.

Elle détermine les conditions nécessaires au démarrage et à la mise en œuvre de l'Opération de Requalification de Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD IN) sur le site des copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère, en définissant l'ambition partagée des signataires et en fixant leurs engagements réciproques pour garantir la réussite du projet.

Cette convention sera complétée, en tant que de besoin, au fur et à mesure de la réalisation des études et de l'avancement du projet, en particulier sur le projet d'aménagement, le plan de relogement et d'accompagnement social, l'intervention immobilière et foncière ainsi que la mobilisation de moyens financiers et humains par les partenaires.

La présente convention est valable pendant toute la durée de l'ORCOD IN. Elle pourra être modifiée par voie d'avenant. Sa mise en œuvre fera l'objet d'un point d'étape annuel.

Il est convenu entre :

STRUCTURE	PERSONNE SIGNATAIRE	SIGNATURE
Préfecture de Provence-Alpes-Côte d'Azur	Le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur	
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	Le président du conseil régional de Provence-Alpes-Côte d'Azur	
Préfecture des Bouches-du-Rhône	Le préfet du département des Bouches-du-Rhône	
Département des Bouches-du-Rhône	La présidente du conseil départemental des Bouches-du-Rhône	
Métropole Aix-Marseille-Provence	La présidente de la métropole Aix-Marseille-Provence	
Ville de Marseille	Le maire de Marseille	
Etablissement Public Foncier (EPF) de Provence-Alpes-Côte d'Azur	La directrice générale de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur	
Ministère de la Justice	Le directeur des services judiciaires	
Agence Régionale de Santé (ARS) Provence-Alpes-Côte d'Azur	Le directeur général de l'ARS Provence-Alpes-Côte d'Azur	
Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)	La directrice générale de l'ANAH	
Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU)	La directrice générale de l'ANRU	
Banque des Territoires	Le directeur régional de la Banque des Territoires en Provence-Alpes-Côte d'Azur	
Association Régionale pour l'Habitat social (ARHLM) PACA et Corse	Le directeur de l'ARHLM PACA et Corse	

Ce qui suit :

Tables des matières Tables des matières

Les enjeux d'une ORCOD-IN sur le site des copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère	7
1-Un quartier qui concentre des dysfonctionnements urbains, sociaux et d'habitat	7
2-La création d'une ORCOD-IN sur les copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère	8
3-Les axes d'une intervention globale sur les copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère	9
4-L'articulation de l'ORCOD-IN avec les projets du territoire	11
Les engagements réciproques des partenaires publics	13
Article 1 – Intervention immobilière et foncière	13
1.1-Volumétrie des biens à acquérir	13
1.2 – Acquisition des lots	13
1.3 – Organisation, mise en œuvre de l'action de portage et gestion des lots de copropriétés	14
1.4 – Fonctionnement du comité des acquisitions, de l'hébergement et du relogement	14
1.5 - Cession des lots portés par l'EPF	15
Article 2 – La mise en œuvre de l'hébergement et du relogement	15
2.1. Relogement	15
2.2. Hébergement	16
2.3. Droit au logement	16
2.4. Suivi de la mise en œuvre	16
Article 3 – La lutte contre l'habitat indigne	16
3.1. Identification des situations d'indignité	16
3.2. Mise en œuvre des pouvoirs de police du Maire et du Préfet	17
3.3. Création d'un Groupe de Lutte et de Traitement de la Délinquance dédié à l'ORCOD IN sur le site des copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère	17
Article 4 – Dispositif d'accompagnement des copropriétés	17
Article 5 – Mise en œuvre du projet d'aménagement	18
5.1. Le pilotage du projet d'aménagement	18
5.2. La définition du projet d'aménagement	19
5.3. Mise en œuvre du projet d'aménagement	19
5.4. Financement du projet d'aménagement	20
Article 6 – Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP)	20
Le financement du projet d'aménagement	21
La gouvernance du projet	22
Article 7 – Rôle et missions de l'EPF	22
Article 8 – Organisation du pilotage	22
Article 9 – Information, concertation et co-construction avec les habitants	23
Article 10 – Données numériques	24
Article 11- Clause de revoyure	24
Annexe 1 : Décret n°XXX XXX	25
Annexe 2 : Périmètre opérationnel de l'ORCOD IN	26

Préambule de l'État, de la Ville de Marseille et de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Selon les éléments de diagnostic partagés par les partenaires, le territoire fait face, en matière de grandes copropriétés, à une situation hors norme avec 28 ensembles immobiliers qualifiés de fragiles à dégradés sur le territoire marseillais, 32 à l'échelle de la métropole (soit 47 copropriétés et plus de 11 000 logements concernés). L'ampleur et l'intensité des désordres sur ces sites justifie une action publique rapide et massive, alors même que le reste des 87 copropriétés de plus de 80 logements sur la ville nécessite souvent des actions de veille et de prévention pour éviter de voir croître le nombre d'ensembles immobiliers en déqualification. On peut à cet égard parler d'un véritable « cluster » de grandes copropriétés dégradées, marqué par une concomitance spatiale et temporelle à une échelle totalement inédite pour une seule et unique commune.

Au sein de ce cluster, 4 ensembles en situation particulièrement grave et non pris en compte par le NPNRU ou l'Établissement Public Euroméditerranée ont été identifiés en 2023 comme susceptibles de relever de l'intérêt national dans le rapport remis au gouvernement sur la perspective d'une ORCOD avec un caractère d'intérêt national. Il s'agit du Mail (Le Grand Mail, le Mail G, les Gardians), la Maurelette, les Rosiers – Super Belvédère et Consolat, pour lesquels 4 études de préfiguration d'ORCOD IN ont été conduites par l'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

De nombreux processus y sont à l'œuvre :

- Un vieillissement des bâtiments construits dans les années 60 et 70, entraînant des besoins globaux d'entretien et de réparation croissants faute d'avoir été pris en compte antérieurement (et donc des charges de plus en plus élevées) ;
- Une obsolescence des logements en matière de performance énergétique, qui précarise d'ores et déjà les habitants et qui ouvre la perspective, dans un contexte d'accélération du dérèglement climatique, de logements inhabitables à moyen terme (d'ici 2030 à 2050), notamment lors des périodes caniculaires ;
- Une déqualification des logements avec une chute des valeurs foncières et immobilières, une hausse des charges et un départ massif des propriétaires occupants remplacés le plus souvent par des marchands de sommeil bénéficiant de retours sur investissement très élevés au sein d'un véritable sous-marché immobilier de la misère ;
- Une crise de la gouvernance des copropriétés souvent en quasi cessation de paiement du fait de dettes insoutenables, avec des conseils syndicaux en déliquescence, des syndicats dépassés voire douteux remplacés peu à peu par des administrateurs provisoires qui découvrent eux-mêmes de nouvelles dettes. Sachant que dans les cas les plus graves, il devient impossible de saisir les lots des copropriétaires les plus endettés faute de preneurs lors des enchères ;
- L'emprise croissante du trafic de drogue et des réseaux qui trouvent dans ces territoires un écosystème favorable à leur activité, entraînant de très grandes difficultés voire une impossibilité à réaliser certains travaux car immédiatement détruits (ascenseurs, sécurité incendie) et des situations littéralement terribles vécues par les habitants ;
- Le développement du mal logement dans un parc de logements de plus en plus dégradé, indigne et insécurisé, tant en parties privatives qu'en parties communes, couplé désormais à un phénomène de squats « organisés », des piquages sauvages sur les réseaux, avec des conséquences sanitaires et sociales lourdes sur la vie des habitants et, régulièrement, des morts (par les incendies) ;
- Des habitants parmi les plus pauvres de Marseille (avec des taux de pauvreté normalement inexistantes en France métropolitaine), qui ne peuvent se loger dans le parc social faute d'offre disponible ou de possibilité d'y accéder pour des questions d'accès aux droits, qui sont donc assignés à résidence dans ces grandes copropriétés dégradées. Les propriétaires occupants modestes se trouvent également assignés, car ils ne peuvent vendre sauf à vil prix. Ces populations vulnérables, notamment les plus jeunes, rencontrent ainsi de grandes difficultés en matière d'accès à l'éducation, à l'emploi, à la santé.

Les outils dont les acteurs publics locaux disposent ne sont clairement pas suffisants ou pas suffisamment déployés. Les plans de sauvegarde ont été utilisés volontairement pour servir à traiter l'urgence et la mise en sécurité des habitants sans réussir à enrayer le processus de dégradation, et seuls les processus massifs de démolition et de recyclage engagés sur quelques copropriétés offrent aujourd'hui des perspectives. A l'échelle des problèmes rencontrés, les pouvoirs publics ne peuvent répondre que par le traitement ponctuel, alors qu'il convient de prendre en compte le caractère systémique désormais avéré de cette situation des grandes copropriétés au sein d'une crise globale de l'habitat.

En effet, la situation des grandes copropriétés à Marseille ne peut se regarder sans prendre en compte le contexte plus global dans lequel elle s'inscrit, qui non seulement contribue à amplifier les phénomènes de déqualification à l'œuvre, mais qui, en outre, mobilise déjà massivement les ressources tant humaines que budgétaires des acteurs locaux avec l'appui de l'État.

Une profonde crise du logement et de l'habitat frappe le territoire depuis de nombreuses années.

L'insuffisance de l'offre, sur la quasi-totalité des segments au regard des besoins de ses habitants, est amplifiée par de profonds déséquilibres territoriaux. Le Programme Local de l'Habitat métropolitain adopté récemment souhaite adresser ce sujet en se dotant d'objectifs ambitieux qui mobilisent pleinement les acteurs locaux dans un contexte marqué par une crise nationale de la production. Actuellement, le parc de logements sociaux ordinaires ou familiaux ne progresse quasiment pas. Conjugué à un taux de rotation en baisse, ce phénomène a pour conséquence la forte hausse de la demande en logement social (aujourd'hui autour de 52 000 demandeurs sur Marseille, soit plus de 30 % de hausse depuis 2020). Parallèlement, le parc locatif privé est lui-même mis en tension par la baisse du taux de rotation, le développement des meublés touristiques mais aussi, dans une moindre mesure, les mises en sécurité et évacuations qui se sont multipliées suite aux effondrements dramatiques de la rue d'Aubagne. Les trajectoires résidentielles se figent, en particulier pour les plus modestes. De la sorte, les grandes copropriétés dégradées deviennent l'exutoire de cette crise globale, point le plus bas avant la rue de parcours résidentiels descendants, accentuant leur paupérisation et favorisant la très profitable économie de la misère.

A cette insuffisance de l'offre au regard des besoins s'ajoute une part de l'offre existante de faible qualité, tant dans des grands ensembles de logements sociaux que dans un parc privé diffus, marqué par l'habitat indigne, particulièrement dans les zones d'habitat ancien d'une partie du centre-ville. Là encore, les pouvoirs publics consacrent à cet effort de requalification urbaine de grands ensembles de logements sociaux ou à la lutte contre l'habitat indigne en centre-ville des moyens considérables, notamment par la mise en œuvre de programmes de renouvellement urbain sur 14 quartiers pour un montant total d'investissements de plus de 2,5 milliards d'euros dont 650 millions d'euros de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Ces programmes sont aujourd'hui pleinement en phase opérationnelle, mais mettent en tension tant les acteurs locaux que les capacités du territoire à offrir des perspectives de mobilité résidentielles à ses habitants.

Enfin, les problématiques de sécurité publique viennent elles-mêmes en grand nombre accroître les processus de dégradation du cadre de vie. L'importance de l'économie informelle et surtout illicite influence fortement et négativement l'espace public dans nombre des 41 quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville, quand ce n'est pas leur intrication avec l'animation dégradée de rez-de-chaussée commerciaux. L'importance et la violence du narco-traffic, son emprise sur des populations vulnérables, viennent amplifier des processus de relégation urbaine et même s'opposer de plus en plus fréquemment aux politiques publiques de l'habitat (immeubles aux accès contrôlés et aux équipements dégradés, propriétaires ou occupants menacés, travaux empêchés, etc.). L'État au premier chef ainsi que, dans leurs compétences, les collectivités locales mobilisent des moyens croissants et importants sur cet enjeu de sécurité publique.

La situation de l'ensemble des grandes copropriétés dégradées à Marseille ne peut donc s'appréhender site par site sans comprendre le caractère systémique de la crise de l'habitat et les mécanismes croisés de dégradation du cadre de vie. L'enjeu est bien de créer, par le recours à la solidarité nationale, les conditions d'une capacité structurelle de traitement de ces copropriétés. Celle-ci dépasse de loin les capacités mobilisables des collectivités locales et de l'État par le droit commun, du fait de la multiplicité des sites concernés et de la déjà très forte mobilisation de moyens conséquents en faveur de la production d'une offre nouvelle, du traitement de l'habitat indigne en centre-ville et en diffus, des programmes de renouvellement urbain en cours ou des enjeux de sécurité publique.

S'interroger sur l'ampleur et le caractère hors norme des désordres d'un site particulier pour constater l'impuissance du droit commun et la nécessité de la reconnaissance d'un intérêt national n'a donc de sens que si on ne masque pas la réalité de l'ensemble du territoire marseillais, où se conjugue de manière concomitante et systémique un grand nombre de défis hors norme en matière d'habitat et d'urbanisme. C'est en effet tout autant cette concomitance qui justifie pleinement l'exercice de la solidarité nationale pour le traitement pérenne de ce « cluster » de copropriétés dégradées.

Nous sommes confrontés aujourd'hui à un risque d'emballement spectaculaire des conséquences de cette crise systémique de l'habitat, qui peut nous entraîner, rapidement, à des évacuations en chaîne de centaines d'habitants à la suite d'un incident grave. Agir à la hauteur de cette crise est une impérieuse nécessité.

Pour la Ville de Marseille,

Pour l'État,

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence

Les enjeux d'une ORCOD-IN sur le site des copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère

1- Un quartier qui concentre des dysfonctionnements urbains, sociaux et d'habitat

Dans un contexte marseillais marqué par un phénomène de dégradation massif des grandes copropriétés, les deux copropriétés Rosiers et Super Belvédère figurent parmi les sites les plus dégradés où les situations d'indignité des logements, de dégradation du bâti et d'insécurité sont particulièrement prégnantes

Situées dans le 14^{ème} arrondissement de Marseille, les copropriétés Les Rosiers et Super Belvédère rassemblent 883 logements au total, pour une population estimée de plus de 3000 habitants.

Les copropriétés des Rosiers (723 logements et 22 lots commerciaux) et de Super Belvédère (380 lots dont 160 logements), se situent sur un îlot de très grande envergure (8,9 hectares) qui n'est traversé par aucune voie publique et entouré d'un tissu composite dû à une urbanisation historiquement liée à l'essor de l'activité industrielle et portuaire dans le 14^e arrondissement de Marseille. Elles subissent un enclavement urbain accentuant leur dégradation.

Édifiée par Jean Rozan en 1957, la copropriété des Rosiers est inscrite au patrimoine du XX^e siècle du fait de sa conception originale mais exposant les occupants à une architecture très spécifique pensée comme une déambulation horizontale, verticale difficilement praticable humainement. Construite tel un empilement de rangées de 3 et 4 étages, desservies par une suite d'ascenseurs donnant sur certains niveaux à de larges coursives et des escaliers secondaires, les occupants et les services de police se confrontent à un labyrinthe invivable.

La copropriété Super Belvédère, sous administration judiciaire depuis 2018, connaît des problèmes structurels impactant notamment les fondations.

Depuis une vingtaine d'années, la copropriété des Rosiers est entrée dans une spirale de dégradation : cet ensemble immobilier concentre les populations les plus précaires et est devenue une « zone de non-droit » où se développent des activités illégales diverses (marchands de sommeil, squat, trafic de stupéfiants...). Dans cette copropriété de 7 hectares particulièrement enclavée d'un point de vue urbain, tous les indicateurs de dégradations (techniques, financiers, sociaux...) sont au rouge avec des niveaux de gravité inquiétants.

Cette situation de dégradation concerne principalement les bâtiments de grande taille aux volumes de logements importants (A, B, I, J, G/H) : ces derniers représentent 91 % des logements de la copropriété (661 logements sur 723). Au sein des grands bâtiments, les bâtiments A et B sont les plus problématiques en termes de dégradation bâtiminaire et en termes de capacité d'évolution et de remise à niveau aux normes actuelles (mono-spécialisation des typologies, système de distribution horizontale et verticale très insuffisant). S'ils présentent certaines fragilités financières, les petits plots aux franges sud des Rosiers présentent des indicateurs plus favorables (part plus importante de propriétaires occupants, endettement moindre, valeurs immobilières s'approchant de celles des copropriétés alentours, meilleur entretien des parties communes, etc) mais qui ne pourront trouver à s'exprimer qu'après une scission.

Quant à Super Belvédère, si son niveau de dégradation est moins visible, sa situation financière a justifié son placement sous administration provisoire il y a 7 ans déjà. Malgré cette mesure, son redressement financier n'a pu être atteint : la déstabilisation de la structure des bâtiments B et C suite aux mouvements de terrain et les travaux de confortement réalisés en urgence ont aussi pesé sur son redressement. Avec la généralisation des impayés, la copropriété est dans l'incapacité non seulement de financer des travaux supplémentaires, mais aussi d'assurer un suivi régulier des mouvements structurels qui demandent une surveillance particulière.

La requalification des Rosiers et de Super Belvédère présente en outre plusieurs éléments de complexité à la fois techniques et juridiques.

Sur le volet juridique, un projet de scission, complexe mais nécessaire comme préalable à toute intervention majeure et en parallèle de l'élaboration de plans de sauvegarde et d'opérations de recyclage massif, s'impose compte tenu de la taille exceptionnelle des deux copropriétés.

La scission permettra de répondre à un enjeu majeur de la copropriété des Rosiers sur la gouvernance de la copropriété, qui est actuellement entre les mains de multi-propriétaires peu favorables à cette action qui rendrait leurs produits d'investissement moins intéressants.

La tentative de la métropole de mettre en œuvre des dispositifs ou des actions de gestion est nécessaire mais a été jusqu'à présent sans succès : les perspectives de redressement en copropriété des grands bâtiments (A, B, G/H, I, J) sont très incertaines, voire inexistantes. Un nouveau plan de sauvegarde ne permettra pas à lui seul la remise à niveau des bâtiments du fait de leur architecture atypique : la multiplicité des problématiques et le faible nombre de propriétaires occupants nécessitent la mise en œuvre d'une intervention publique d'ampleur. Seule une réhabilitation lourde des bâtiments en recyclage immobilier et fonciers en vue de

Convention entre personnes publiques – ORCOD IN Les Rosiers & Super Belvédère – Marseille 14^{ème}
déconstructions lourdes permettra de répondre aux standards actuels et pourra garantir une revalorisation de cet ensemble sur le marché immobilier au sein de son quartier devant faire l'objet d'une reconversion intense en termes de renouvellement de l'offre et d'équipements scolaires et sportifs.

Il apparaît nécessaire de conduire sa requalification en intégrant un projet urbain permettant la réappropriation des espaces extérieurs de proximité, mais également d'inscrire durablement cet ensemble immobilier dans la dynamique de projet déjà engagée par les collectivités avec le concours de l'ANRU sur le périmètre Grand St Barthélémy - Grand Malpassé (GSBGM). La requalification des Rosiers ne peut s'envisager que dans le cadre d'un projet urbain fort faisant entrer des équipements publics au sein de la copropriété actuelle et par des interventions sur les fonciers voisins emportant la transformation d'un secteur élargi (boulevard Moretti, équipements publics et accroche chemin de Sainte-Marthe).

Les dispositifs de redressement actuels apparaissent clairement inadaptés et les outils de droit commun sous dimensionnés pour faire face à l'ensemble des problématiques du site. En effet, l'étude met en lumière la nécessité de réaliser un recyclage massif avec 463 à 653 logements à porter, du portage de redressement, la conduite d'une opération d'aménagement et son articulation avec des dispositifs d'accompagnements des copropriétés avec un soutien très importants des pouvoirs publics.

2- La création d'une ORCOD-IN sur les copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère

La grande copropriété a constitué un des modes importants d'urbanisation de la ville de Marseille durant la période de reconstruction après-guerre. Marseille est la ville de France où les grandes copropriétés de plus de 100 logements sont les plus présentes.

Ces copropriétés ont connu un vieillissement prématuré, en lien avec les mutations de leur occupation sociale et avec la « précarisation » des propriétaires occupants comme bailleurs qui ne sont pas parvenus à faire face aux dépenses d'entretien du bâti et aux dépenses de fonctionnement et enfin l'intrusion d'investisseurs malveillants.

Une étude statistique de l'Anah sur le pré-repérage des copropriétés dégradées évaluée en 2014 que 29 copropriétés de plus de 200 logements sont considérées comme fragiles.

Lors des États généraux du logement qui se sont tenus à Marseille les 28 et 29 novembre 2022 et dans le cadre de la feuille de route sur les premiers engagements pour un logement accessible et digne à Marseille, l'État s'est engagé à déployer un dispositif massif spécial et dérogatoire qui permette d'accélérer les interventions publiques sur les copropriétés dégradées du territoire marseillais au travers notamment d'une réflexion sur une ORCOD IN pouvant s'étendre à d'autres territoires de la métropole.

Dans le prolongement, le ministre chargé de la Ville et du Logement a confié au préfet de région le 19 décembre 2022 la mission de rédiger un rapport de faisabilité sur la perspective d'une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national.

Le rapport intermédiaire confié à l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) a conclu en mars 2023 à :

« Compte tenu du nombre de copropriétés prioritaires, concernées par une intervention publique massive, de leur éparpillement sur le territoire marseillais, et de la diversité des situations rencontrées, une ORCOD-IN unique et globale n'apparaît pas comme une réponse adaptée. »

En conséquence, une stratégie d'intervention différenciée est proposée en complément des dispositifs existants. Celle-ci prévoit un programme d'intervention d'intérêt national piloté par le préfet, associant les collectivités et doté de moyens renforcés en ingénierie portant sur 11 ensembles de copropriété pour une durée de 15 ans. Ce programme comprend le lancement de quatre études de préfiguration d'ORCOD IN qui, en fonction des résultats des analyses réalisées, pourront être validées par le Conseil d'État. »

Lors de son déplacement à Marseille du 26 au 28 juin 2023, le Président de la République a annoncé un plan sur les copropriétés, et notamment le lancement d'études de préfiguration d'opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) sur le territoire marseillais.

Par courrier daté du 21 novembre 2023, le ministre délégué au ministère de la transition écologique, de la cohésion des territoires, chargé du logement ainsi que la secrétaire d'État auprès du ministère de l'Intérieur et des Outre-mer et du ministère de la cohésion des territoires, chargée de la Ville et de la citoyenneté ont demandé à l'EPF de Provence Alpes Côte d'Azur de préfigurer sous l'égide du préfet de Région une ORCOD IN sur quatre copropriétés marseillaises (L'ensemble du Mail, Les Rosiers, Consolat et la Maurelette) notamment en raison :

- des enjeux majeurs d'habitat dégradé sur ces quartiers ;
- de la complexité particulière de traitement du fait de l'entremêlement d'enjeux de redressement, de recyclage, de restructuration foncière et d'aménagement urbain ;

- ainsi que de la nécessité de lourds investissements financiers pour remédier aux difficultés constatées.

L'ORCOD IN vise à développer une approche globale du traitement des copropriétés dégradées et à intensifier et mieux coordonner l'intervention publique. Elle peut articuler au travers d'une convention entre personnes publiques les actions suivantes, précisées à l'article L741-1 du code de la construction et de l'habitation :

1. un dispositif d'intervention immobilière et foncière en copropriété ;
2. un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants ;
3. la mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
4. la mise en œuvre d'OPAH (L.303-1 du code de la construction et de l'habitation) ;
5. le cas échéant, la mise en œuvre de plans de sauvegarde, et si nécessaire de la procédure d'administration provisoire renforcée ;
6. la mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement au titre du L301.

Conformément à l'article L741-2 du même code, l'État peut déclarer d'intérêt national une opération de requalification de copropriétés dégradées et confier à un Établissement Public Foncier la conduite de ladite opération.

L'article L321-1-1 du Code de l'urbanisme définit le rôle de l'établissement public foncier. L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur est chargé de la coordination des actions des personnes publiques dans le cadre de la mise en œuvre de l'ORCOD IN de l'ensemble composé des copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère. A ce titre, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur assure les missions de direction de projet, en lien étroit avec la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et l'État. Les agences de l'État seront associées à ces instances de pilotage.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur rapportera régulièrement l'avancement de l'opération au maire de Marseille, à la présidente de la Métropole, ou à leurs représentants, et au représentant de l'État.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur réalisera par ailleurs tout ou partie des actions mentionnées au 1, 4, 5 et 6 du L741-1 susmentionnés.

L'action publique alliant le volet régalien (sécurité publique, arrêtés de déclarations d'utilité publique, insalubrité ou péril) et le volet opérationnel, doivent être coordonnés pour des raisons d'efficacité, de sécurité, et d'économie de projets.

Le préfet de région a remis le rapport à la ministre auprès du ministre de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation, chargée du Logement concernant l'ensemble composé des copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère en date du 20 juin 2025.

Cette démarche de préfiguration a abouti à la signature du décret en Conseil d'État n°XXX du XXX déclarant d'intérêt national l'ORCOD de l'ensemble des copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère (cf. annexe 1). Ce même décret a défini le périmètre de cette opération et a chargé l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur de la conduire, de coordonner les actions des personnes publiques signataires de la convention et de réaliser ou faire réaliser les différentes actions de l'ORCOD-IN, notamment le portage immobilier, les dispositifs de redressement de copropriété et l'opération d'aménagement.

Concernant les actions ou opérations d'aménagement, le décret habilite l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur à prendre l'initiative de créer une zone d'aménagement concerté ou à mobiliser d'autres outils d'aménagement, et possiblement à concéder la réalisation de cette opération d'aménagement.

3- Les axes d'une intervention globale sur les copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère

3.1. Le dispositif d'intervention immobilière et foncière

Le dispositif d'intervention immobilière et foncière est mis en œuvre par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, il consiste en l'acquisition de logements au sein des copropriétés. Ce dispositif poursuit plusieurs objectifs :

- **Permettre le recyclage des immeubles** qui ne peuvent être pérennisés en copropriété du fait de l'importance de leurs difficultés. L'objectif est alors la maîtrise totale de ces immeubles en vue soit de leur démolition soit de leur transformation en logement social (opération d'acquisition-amélioration). Cette action doit pouvoir s'appuyer sur la capacité d'expropriation par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, suite à la déclaration d'utilité publique du projet. A la suite de leur acquisition, certains logements occupés pourront continuer à être loués dès lors que les conditions de sécurité et de salubrité sont réunies.

- **Accompagner le redressement des immeubles en copropriété**, grâce au portage transitoire de logement en articulation étroite avec les dispositifs d'accompagnement type plan de sauvegarde (PDS). Les logements acquis ont vocation à être loués, si besoin après réalisation de travaux de sécurisation, de remise aux normes voire de confort. La vente de ces logements interviendra lorsque la copropriété sera redressée et que le projet de requalification du quartier sera achevé.

Pour faciliter la mise en œuvre du dispositif d'intervention immobilière et foncière, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, s'appuiera pendant la durée de l'opération sur le droit de préemption urbain renforcé ainsi que sur des procédures d'expropriation fondées par des déclarations d'utilité publique de carence ou d'aménagement..

Les volumes d'intervention envisagés pour calibrer les moyens nécessaires sont estimés entre 493 et 653 logements auxquels s'ajoutent 22 locaux commerciaux.

3.2. Un plan de relogement, d'hébergement et d'accompagnement social des occupants

La capacité à reloger rapidement est essentielle pour accompagner le dispositif d'intervention immobilière et foncière et l'opération d'aménagement. Cette capacité de relogement permet :

- de résoudre, parallèlement à l'action foncière, les situations d'indignité manifestes ne pouvant être traitées par des travaux en parties privatives, tels que les situations de suroccupation. La mise en œuvre effective de ces relogements est indispensable pour sécuriser l'action foncière menée par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur ;
- de permettre le recyclage des immeubles les plus dégradés. En cas de projet de démolition, la stratégie de relogement sera mise en place de façon partenariale en articulation avec les enjeux du NPNRU et les dispositifs prévus par la métropole AMP et la ville de Marseille.

Le dispositif prévu par la Métropole, sur le territoire de Marseille s'appuie sur une Charte de relogement. Délibérée en décembre 2023, cette charte précise les conditions et modalités de relogement des ménages. Appliquée aux projets NPNRU, elle comprend par anticipation un volet sur l'habitat privé. Adossée à la charte, une convention de mutualisation des relogements approuvée en Comité de pilotage métropolitain du 12/06/2024 s'appuie sur la mobilisation des logements du parc social en relation avec les conventions de gestion en flux contractualisées par les bailleurs sociaux avec l'ensemble des réservataires et sur un outil dédié, la plateforme relogement, qui a été créée à cet effet. Celle-ci permet de centraliser les mises à disposition de logements dans le parc social.

La stratégie de relogement sera co-pilotée par l'État, la métropole et la ville. Sa mise en œuvre associera l'État, les collectivités locales, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, les bailleurs sociaux et l'ensemble des réservataires. Les actions d'accompagnement social lié au relogement seront déployées par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur qui pilotera à cet effet une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).

Les besoins de relogement sur la durée de l'opération sont estimés entre 419 et 518 ménages en fonction des besoins de décohabitation qui seront rencontrés.

3.3 La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne

La réussite de l'ORCOD IN nécessite la mise en œuvre d'actions de lutte contre l'habitat indigne relevant des pouvoirs de police du Maire et du Préfet. Pour ce faire, plusieurs mécanismes de repérage des situations sont mis en œuvre sur le périmètre de l'ORCOD IN :

- Instauration d'un permis de louer sur le périmètre de l'ORCOD IN,
- Le renforcement des services de la ville de Marseille.

Ces mécanismes sont complémentaires des autres modes de repérage de situations d'habitat indigne (plateforme Signal Logement, plaintes des occupants ou des voisins, signalement par des services sociaux ou par les opérateurs intervenant sur le quartier).

Les mesures de police liées à l'habitat indigne seront déclenchées systématiquement dès le repérage des problématiques, selon les modalités opératoires prévues dans le droit commun.

3.4 L'accompagnement des copropriétés et des copropriétaires en difficulté

Le cas échéant, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur sera maître d'ouvrage d'études pré opérationnelles afin de calibrer et définir les besoins nécessaires en dispositifs nouveaux et/ou complémentaires à mettre en place sur les copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur assurera la maîtrise d'ouvrage, la conduite et la coordination des plans de sauvegarde qui seront mis en place sur le temps de l'opération. Leur mise en œuvre reposera sur des missions de suivi-animation confiées à des opérateurs.

Des travaux d'urgence seront lancés quand ils seront nécessaires, les syndicats de copropriétaires étant bénéficiaires de subventions de l'Anah et de tous autres partenaires selon ses dispositifs en vigueur.

Concernant les travaux d'amélioration, les plans de financement qui devront être déterminés dans le cadre des études de calibrage des différents dispositifs, rendront plausible la réalisation de programmes de travaux comprenant notamment l'amélioration énergétique et la résidentialisation.

Ces dispositifs seront définis en lien avec l'Anah et les collectivités locales. Ils permettront de mettre en œuvre, pour les immeubles à redresser :

- des actions d'amélioration de la gestion et du fonctionnement de la copropriété ;
- des travaux en parties communes et/ou privatives (travaux urgents, travaux d'amélioration dont la rénovation énergétique et la résidentialisation) ;
- des dispositifs d'accompagnement social des copropriétaires et habitants en difficulté ;
- des actions de gestion urbaine de proximité sur le périmètre de la copropriété.

Pour les immeubles voués au recyclage, les dispositifs porteront principalement sur :

- le maintien de la gestion courante et la conduite des travaux nécessaires à la sécurité des personnes et à la préservation des bâtiments sur la durée conséquente du processus d'acquisition publique ;
- Des actions de gestion urbaine de proximité au périmètre de la copropriété ;
- L'accompagnement des syndicats de copropriétaires vers la fin du statut de copropriété.

3.5 – Définition et mise en œuvre d'un projet d'aménagement

La mise en œuvre d'une ORCOD IN sur l'ensemble composé des copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère vise à enrayer leur déqualification et plus globalement du quartier. Pour se faire, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pilotera un projet d'aménagement qui visera à répondre aux dysfonctionnements du quartier, notamment à travers les ambitions suivantes :

- la requalification des voiries ;
- la scission de la copropriété des Rosiers ;
- les transformations d'espaces privés en espaces publics ;
- le recyclage de plusieurs bâtiments (démolitions et/ou recyclage en logements sociaux) ;
- le redressement de certains bâtiments sous le statut de la copropriété ;
- et d'autres actions détaillées dans la présente convention et le rapport de préfiguration.

Ce projet d'aménagement devra répondre aux exigences du développement durable et sera notamment ambitieux en matière de développement des circulations douces, d'amélioration de la performance énergétique et enfin de végétalisation des espaces.

Durant les premiers mois de mise en œuvre de l'ORCOD IN, le programme du projet d'aménagement devra être précisé. Son mode opératoire, son calendrier et son plan de financement devront être définis. Pour se faire, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur conduira les démarches pré-opérationnelles nécessaires, en parfaite collaboration avec la ville, la métropole et l'État. Les collectivités locales resteront maître d'ouvrage des projets d'espaces publics, d'équipements et d'infrastructures dont elles ont la compétence, dans les secteurs en bordure de l'opération d'aménagement pilotée par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur. Au terme de cette première phase de l'ORCOD IN, les objectifs du projet, notamment le programme de démolition, son mode opératoire et son plan de financement pourront être intégrés à la présente convention par avenant. L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur prendra l'initiative de l'opération d'aménagement de l'ensemble des copropriétés Les Rosiers et Super Belvédère, après avis de la ville et de la métropole, et pilotera les démarches nécessaires à sa mise en œuvre.

Un dispositif de communication et de concertation propre à l'opération sera copiloté par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, les collectivités et l'État.

4- L'articulation de l'ORCOD-IN avec les projets du territoire

Le lancement d'une ORCOD IN s'inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain à l'échelle du quartier. En effet, les copropriétés Les Rosiers et Super Belvédère se situent dans le périmètre de projet du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) « Grand Saint Barthélémy Grand Malpassé ».

Les décisions sur l'avenir des copropriétés Les Rosiers et Super Belvédère ne pourront se faire sans un lien et une réflexion à plus large échelle avec les projets de la ville et de la métropole sur le quartier et plus largement le périmètre alentour. Par ailleurs, les forts besoins en relogement provoqués par l'opération sur l'ensemble de copropriétés Les Rosiers et Super Belvédère pourront se confronter aux autres actions menées de front ailleurs sur le territoire. L'articulation de l'ORCOD IN avec les projets de territoire se joue à la fois sur leur intégration respective pour un projet cohérent que dans leurs capacités de réalisations. Il est proposé de créer un comité de suivi de projet et de coordination sur les actions à mener pour favoriser la bonne réalisation de l'opération.

Les engagements réciproques des partenaires publics

Par cette convention conclue en application de l'article L741-1 du CCH, les partenaires s'engagent dès à présent à mobiliser pour l'ORCOD IN de l'ensemble composé des copropriétés Les Rosiers et Super Belvédère d'une part, et en priorité, leurs moyens de droit commun et d'autre part, des moyens exceptionnels.

Article 1 – Intervention immobilière et foncière

1.1- Volumétrie des biens à acquérir

Les volumes d'acquisition sont estimés à entre 493 et 653 logements auxquels s'ajoutent 22 locaux commerciaux sur la durée de l'ORCOD IN que ce soit pour faciliter le redressement des immeubles en copropriété ou pour permettre leur recyclage immobilier (transformation en LLS) ou foncier (démolition).

Le programme prévisionnel sera intégré par voie d'avenant.

Les conditions d'acquisition par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur seront conformes à l'estimation des biens par le service des Domaines de la Direction Départementale des Finances Publiques.

Les enjeux devront être hiérarchisés et lissés dans le temps pour garantir le bon fonctionnement de l'opération.

Pour des raisons d'efficacité, de sécurité, et d'économie de projets, l'engagement de déclaration d'utilité publique devra intervenir le plus en amont possible. Les acquisitions ponctuelles de lots sous présomption d'insalubrité ou de péril et *a fortiori* occupés, seront à éviter en amont du dépôt de DUP, hors cas opérationnel majeur.

1.2 – Acquisition des lots

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pilote et organise les diagnostics et les études pré opérationnelles liées aux acquisitions. L'Établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur procédera à toutes les acquisitions nécessaires au projet tel qu'il est défini. Il s'agit des :

- biens voués au recyclage foncier (démolition) ;
- biens voués au recyclage immobilier en logements locatifs sociaux par des bailleurs sociaux (acquisition – amélioration) ;
- biens dont la maîtrise est nécessaire au projet urbain (centre commercial, etc.) ;
- biens voués à du portage ciblé dans la limite de lots subventionnables par l'Anah.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur acquiert les biens par voie amiable, de préemption, d'adjudication et par voie d'expropriation.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à racheter les biens acquis en avance de phase par les collectivités ou leurs opérateurs s'ils s'avèrent utiles au projet définitif tel que validé par les partenaires.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à mobiliser les moyens financiers nécessaires pour la mise en œuvre de la stratégie d'acquisition des logements retenue dans le projet.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pilote le comité des acquisitions, de l'hébergement et du relogement, instance qui présente et valide les opportunités d'acquisition et les besoins en hébergement et en relogement associés. Ce comité aura pour fonction d'appliquer et de garantir la bonne réalisation de l'opération telle que validée au comité directeur. Son fonctionnement est détaillé à l'article 1.4.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pourra exercer par délégation le droit de préemption urbain renforcé que lui déléguera la Métropole.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à signaler à la ville tout logement présentant une suspicion de non décence, d'insalubrité ou de péril.

La MÉTROPOLE Aix-Marseille-Provence s'engage à déléguer, dès la signature de la présente convention, son droit de préemption urbain renforcé à l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, sur le périmètre opérationnel de l'ORCOD IN.

La VILLE de Marseille ne s'opposera pas à la cession de foncier nécessaires à la réalisation du projet urbain.

La VILLE de Marseille s'engage, conformément à la loi, à réaliser une visite à chaque signalement réalisé selon les modalités opératoires de droit commun (sur la plateforme Signal Logement) transmis par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur ou un de ses prestataires sur tout le périmètre de l'opération.

L'ÉTAT ne s'opposera pas à la cession de biens utiles au projet urbain une fois celui-ci validé.

L'ÉTAT s'engage à mobiliser les services de la préfecture, des tribunaux, de la direction départementale des finances publiques (Pôle d'évaluation domaniale de Marseille), le cas échéant la direction de l'immobilier de l'État pour permettre à l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur de mener à bien les phases d'acquisitions foncières (juridiction de l'expropriation, évaluations domaniales, instruction des dossiers de DUP, etc.).

L'Anah apportera son concours financier aux travaux de réhabilitation en parties privatives et d'amélioration engagés par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur sur les lots faisant l'objet d'un portage ciblé de redressement.

1.3 – Organisation, mise en œuvre de l'action de portage et gestion des lots de copropriétés

Quel que soit le mode d'acquisition (préemption, adjudication, amiable ou expropriation), tous les lots concernés feront l'objet d'une visite préalable qui permettra d'établir un premier diagnostic social (identification du besoin de relogement signalé à l'État en cas de suroccupation notamment, d'accompagnement social, soupçon de suroccupation...) et technique (état du logement, soupçon d'insalubrité...).

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage, en amont des acquisitions, à réaliser via la mobilisation de ses prestataires, un diagnostic technique des logements et un diagnostic social si le logement est occupé.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur ou le bailleur désigné pourra réaliser ou faire réaliser :

- des travaux de mise en sécurité sur tous les logements acquis qui le nécessitent ;
- des travaux de sécurisation contre les squats et les sinistres pour les logements vacants non remis en location ;
- des travaux supplémentaires, de confort, pourront être réalisés dans les lots occupés en tant que de besoin, ou dans certains lots vacants en vue de leur mise en location pour favoriser le relogement sur site lors des différentes interventions à venir ;
- des travaux de dévitalisation dans le cas où le bâtiment est voué à la démolition. Ces lots vacants et non remis en location seront sécurisés pour prévenir les tentatives de squat.

Le relogement interviendra dans les conditions décrites à l'article 2.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de ses biens, un processus de gestion des biens a été établi avec les partenaires signataires de cette convention. Conformément à la lettre de mission du 23 novembre 2023, un bailleur sera désigné et sera chargé de la gestion des logements acquis et ce dès la date d'entrée en jouissance de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur organisera avec ce dernier les modalités d'un transfert total de la gestion administrative, locative et technique dans le cadre d'une convention d'usufruit ou montage équivalent permettant une jouissance anticipée du bailleur.

Dans le cas de la cession d'usufruit, dès le bien acheté par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'usufruit sera revendu au bailleur désigné. Ainsi, la jouissance et la gestion des biens acquis seront assurées par ledit bailleur. Pendant toute la durée fixée entre les parties, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur sera nu-propriétaire des biens acquis puis démembrés, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit. La convention d'usufruit à l'initiative de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur encadrera strictement les relations entre usufruitier et nu-propriétaire et stipulera expressément les charges et conditions de chacune des parties.

1.4 – Fonctionnement du comité des acquisitions, de l'hébergement et du relogement

Il est créé un comité des acquisitions, de l'hébergement et du relogement, composé de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, de l'État, de la ville, de la métropole. Les membres sont assistés le cas échéant du bailleur désigné, des prestataires en charge de la gestion de biens, l'animation des plans de sauvegarde, du relogement et de l'accompagnement social.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pilote ce comité. Il se tiendra régulièrement et à l'initiative de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, mais également sur sollicitation des partenaires.

Ce comité statuera sur l'opportunité des acquisitions et statuera sur les besoins de relogement en fonction des critères retenus en articulation avec les procédures de lutte contre l'habitat indigne, et décidera de la stratégie de portage de chaque lot qui lui sera soumis.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur établira le compte-rendu des décisions des acquisitions, qui vaudra relevé de décisions pour les partenaires concernés par la poursuite des actions d'acquisition, de relogement et de lutte contre l'habitat indigne.

Un bilan périodique des acquisitions et du relogement sera fait au comité directeur de l'ORCOD IN.

En cas de difficulté ou blocage dans la mise en œuvre de cette procédure d'acquisition et de relogement, le comité directeur de l'ORCOD IN sera saisi, afin de prendre toutes les mesures nécessaires pour y remédier et permettre l'atteinte des objectifs de résultat confiés aux signataires de la présente convention d'ORCOD IN.

1.5 - Cession des lots portés par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur

La stratégie de cession sera validée dans les instances de gouvernance de l'ORCOD IN réunissant notamment l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, la ville de Marseille, la métropole AMP et l'État.

Cette stratégie pourra se décliner ainsi :

- pour les fonciers libérés : cession à l'aménageur ;
- pour les biens à démolir : cession à l'aménageur ;
- pour les biens bâtis (recyclage immobilier et portage ciblé) :
 - cession de lots en l'état à l'aménageur ;
 - cession de lots aux bailleurs sociaux ;
 - cession de lots aux particuliers dans le cadre du portage ciblé ;
- rétrocession des fonciers publics après aménagement.

Article 2 – La mise en œuvre de l'hébergement et du relogement

L'ORCOD IN va générer des besoins en relogements estimés entre 419 et 518 ménages pour le site composé des copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère. Ces besoins seront précisés à l'aune du futur projet urbain.

La stratégie de relogement sera co-pilotée par l'État, la ville de Marseille et la métropole AMP. Sa mise en œuvre associera l'État, les collectivités locales, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, les bailleurs sociaux et l'ensemble des réservataires. Les actions d'accompagnement social lié au relogement seront déployées par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur qui pilotera à cet effet une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).

2.1. Relogement

Pour les relogements induits par les opérations de recyclage, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, en lien avec l'État, la métropole AMP, la ville de Marseille et le(s) bailleur(s) partenaire(s) du projet, définira un plan de relogement adapté. Ce plan s'inscrira dans le cadre existant et mis en place par la métropole AMP pour prendre en compte la gestion en flux des attributions, celle-ci étant effective depuis le 01/01/2024. Cette gestion en flux nécessite de formaliser différemment les engagements des organismes de logement social et des réservataires au service du relogement, avec, notamment, une identification en amont du calcul du flux des logements que les bailleurs sociaux s'engagent solidairement à consacrer au relogement en lien avec le renouvellement urbain (bailleurs démolisseurs comme non démolisseurs). La convention métropolitaine de mutualisation des relogements approuvée en Comité de pilotage métropolitain du 12 juin 2024, s'appuie sur la mobilisation des logements du parc social en relation avec les conventions de gestion en flux contractualisées par les bailleurs sociaux avec l'ensemble des réservataires. Un outil dédié à cette mutualisation, la plateforme relogement, permet de centraliser les mises à disposition de logements dans le parc social afin que les MOUS s'en saisissent.

Dans ce cadre et conformément au décret du 20 février 2020, les besoins en relogement sont définis comme résultant d'une opération de renouvellement urbain au sens NPNRU, d'une opération ORCOD-IN ou du traitement de l'habitat indigne. Ainsi, les ménages relevant d'une ORCOD IN, à condition d'être éligibles au parc social, pourront être positionnés sur des logements mis à disposition dans le dispositif plateforme via les MOUS qui les accompagneront. Les porteurs des projets devront faire remonter les besoins annuels de ménages éligibles au parc social des opérations concernés, afin qu'ils soient intégrés à l'estimation des objectifs annuels de relogement. Pour les ménages non éligibles au parc social, les opérateurs devront rechercher des logements en parc privé ou des hébergements adaptés.

La Charte de relogement sur le territoire de Marseille délibérée en décembre 2023 et applicable aux projets NPNRU comprend par anticipation un volet sur l'habitat privé qui devra être développé et partagé pour intégrer l'ensemble des enjeux de relogement en matière de traitement de l'habitat privé, ainsi que les modalités propres aux ORCOD IN, pour lesquels les textes réglementaires sont spécifiques. Aussi, il sera mis en œuvre un avenant à cette charte relogement ou une charte ad hoc dédiée.

La Charte de relogement avenantée précisera les modalités de mise en œuvre du pouvoir de désignation du préfet tel que défini à l'article L.741-2 CCH.

Le plan de relogement animé par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur comprendra :

- le pilotage d'une enquête sociale préalable et d'occupation (et leur actualisation) à travers une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) ;
- en phase opérationnelle, la constitution des dossiers de relogements et l'accompagnement et le suivi social des ménages jusqu'à leur relogement définitif ;
- la définition d'un plan prévisionnel de relogement d'ensemble ainsi que des propositions et des moyens spécifiques destinés aux propriétaires occupants et aux ménages ayant un droit au relogement mais ne pouvant accéder au parc social ;
- pour les situations d'occupation sans titre ni droit ou de squat et en lien avec la métropole AMP, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur porte les procédures d'expulsion par la voie judiciaire ;
- un suivi régulier de l'avancée des relogements, en lien avec les services de la métropole AMP et de la ville de Marseille, afin de permettre l'actualisation des besoins en relogement pour une identification et une mobilisation d'une offre adaptée à la situation des ménages.

2.2. Hébergement

Pour répondre aux besoins d'hébergement - notamment les ménages ayant un droit au relogement mais n'entrant pas dans les critères d'attribution du parc social ou encore les ménages évacués à la suite d'arrêtés - les collectivités et l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'emploieront à trouver des solutions et engageront une réflexion, animée par l'Etat, pour le développement d'une offre adaptée à ces ménages.

2.3. Droit au logement

La mise en œuvre du relogement interviendra en coordination avec la MOUS pilotée par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur. Cette MOUS examinera de manière systématique et préalablement aux relogements l'éligibilité des ménages aux critères de labellisation en tant que public prioritaire selon le CCH (art. L.441-1). Les ménages qui seront prioritaires au sens du CCH seront labellisés à ce titre, à l'initiative de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur (ou par délégation à la MOUS), du bailleur ou du réservataire selon la procédure applicable dans les Bouches-du-Rhône. Le cas échéant, l'attribution sera décomptée à la fois en tant que relogement ORCOD (pour la mesure des résultats en termes de mixité sociale et hors QPV) et attribution au profit d'un ménage prioritaire (pour la mesure des résultats en matière de droit au logement).

2.4. Suivi de la mise en œuvre

Un bilan annuel sur l'avancement du relogement et la mobilisation des droits de réservation sera présenté au Comité Directeur de l'ORCOD IN.

Article 3 – La lutte contre l'habitat indigne

La réussite de l'ORCOD IN nécessite la mise en œuvre d'actions de lutte contre l'habitat indigne qui s'appuient sur différents leviers :

- la sécurité des immeubles sous responsabilité du Maire et de son service *Sécurité des immeubles* (SDI) ;
- l'insalubrité sous responsabilité du préfet et de l'ARS mais déléguée au service *Hygiène de l'habitat* (SCHS) de la ville de Marseille pour le traitement des signalements et des visites ;
- la non décence au travers de l'infraction au règlement sanitaire départemental (RSD) et de la lutte contre la fraude des allocations de la CAF, déléguée aussi à la ville de Marseille dans le cadre d'une convention partenariale mise en œuvre par le même service *Hygiène de l'habitat* ;
- en complément, et sur des périmètres très spécifiques, le permis de louer déployé par la métropole AMP.

Les mesures de police liées à l'habitat indigne sont déclenchées systématiquement dès le repérage des problématiques via les modalités opératoires de droit commun à savoir la plateforme étatique du PDLHI, Signal Logement et le signalement au Parquet.

La mise en œuvre de ces mesures repose sur les services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) et de sécurité des immeubles (SDI) qui seront renforcés à cet effet.

3.1. Identification des situations d'indignité

Plusieurs mécanismes seront créés dans le cadre de l'ORCOD IN pour renforcer le repérage des situations d'habitat indigne :

Renforcement de la communication sur le dispositif Signal Logement

- Afin de renforcer l'appropriation du dispositif Signal Logement par les habitants et les inciter à y déposer un signalement, les partenaires mettront en œuvre régulièrement des campagnes d'informations par différents moyens : affichages dans les immeubles, flyers, ateliers et réunions d'informations sur site ou à proximité des copropriétés.

- Des associations compétentes seront mobilisées par la ville de Marseille et les autres partenaires pour promouvoir la plateforme Signal Logement auprès des habitants et les accompagner dans le suivi de la procédure.

Visite des logements en amont des mutations

- Les intervenants de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur (salariés ou prestataires) seront formés au repérage des situations d'habitat indigne par le service SCHS de la ville de Marseille, et si besoin avec l'appui de l'ARS. Ces formations seront prolongées par un accompagnement du service SCHS lors des premières visites de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur.
- En cas de suspicion de logement insalubre, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur transmettra une demande de visite à la ville de Marseille : celle-ci réalisera la visite dans un délai d'un mois et le rapport relatif à la salubrité et sécurité du bien dans les délais réglementaires.
- Dans le cas des mutations concernant des propriétaires possédant au moins 10 logements, le service SCHS de la ville de Marseille réalisera la visite conjointe avec l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur dans un délai d'un mois et établira le rapport relatif à la salubrité et sécurité du bien dans les délais réglementaires.

La visite des logements dans le cadre de l'instauration du permis de louer

Il sera instauré un périmètre de permis de louer sur le périmètre de l'ORCOD IN par la MAMP.

Il aura particulièrement de sens sur les immeubles maintenus en copropriété et d'une manière générale, à travers un contrôle a posteriori lors des mutations des logements destinés au recyclage.

Face aux risques de non-respect de la mesure par les propriétaires, la MAMP accentuera le contrôle a posteriori, lors de l'acquisition par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ce contrôle a posteriori permettra d'améliorer l'identification des marchands de sommeil à l'échelle de la ville.

Visite des équipements collectifs

Certaines situations d'insalubrité ou d'indignité trouvant leur origine dans les dysfonctionnements des équipements collectifs (canalisations fuyardes, engorgements des réseaux, descellement de garde-corps, etc.), les partenaires s'emploieront à mettre en œuvre les moyens à leur disposition pour résoudre les dysfonctionnements des équipements communs.

A l'initiative de la ville de Marseille, une visite sur site sera organisée 1 à 2 fois par an, en présence du gestionnaire et des partenaires pour réaliser un état des lieux et un suivi des dysfonctionnements des équipements collectifs.

3.2. Mise en œuvre des pouvoirs de police du Maire et du Préfet

En cas de détection de situations relevant des pouvoirs de police du préfet, le service SCHS de la ville de Marseille rédigera un rapport motivé pour la mise en œuvre des procédures administratives adaptées à la situation d'insalubrité constatée et saisira le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur conformément aux dispositions du Code de la santé publique (CSP) et du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

En cas de détection de situations relevant des pouvoirs de police générales ou spéciales du maire, les services communaux SDI et SCHS de la ville de Marseille conduiront les procédures nécessaires. Pour ce faire, la ville s'engage à renforcer les moyens humains de ces services.

3.3. Création d'un Groupe de Lutte et de Traitement de la Délinquance dédié à l'ORCOD IN sur le site des copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère

Dans le cadre de la lutte contre le narcotrafic, le proxénétisme et la soumission des personnes vulnérables, il est proposé de créer un groupe de lutte et de traitement de la délinquance (GLTD) : un volet lié à l'exploitation de logements indignes par des propriétaires indécents (« marchands de sommeil ») sera intégré au GLTD. La mise en œuvre de mesures coercitives ou incitatives liées à la lutte contre l'habitat indigne sera coordonnée dans le cadre du GLTD. Le GLTD se réunira a minima 2 fois par an.

Article 4 – Dispositif d'accompagnement des copropriétés

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur sera maître d'ouvrage et assurera la coordination des plans de sauvegarde (PDS). À ce titre, l'établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur lance les consultations d'opérateurs nécessaires à la réalisation de ceux-ci, notamment sur des missions de suivi-animation, et financera l'ingénierie avec le concours de l'Anah.

Convention entre personnes publiques – ORCOD IN Les Rosiers & Super Belvédère – Marseille 14^{ème}
En lien avec le travail des opérateurs missionnés, **l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur** portera des études pré-opérationnelles qui définiront les besoins et le calibrage des plans de sauvegarde nécessaires pour les copropriétés à redresser. Ces dispositifs porteront les objectifs suivants :

- amélioration du fonctionnement et de la gestion des copropriétés ;
- accompagnement des copropriétaires occupants et des habitants les plus fragiles ;
- réhabilitation des parties communes et/ou des parties privatives (travaux urgents, d'amélioration dont la rénovation énergétique et la résidentialisation) ;
- ainsi que des actions de gestion urbaine de proximité.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur sera maître d'ouvrage du dispositif d'accompagnement des copropriétés vouées au recyclage, notamment dans l'objectif de :

- accompagner les syndicats de copropriétaires vers la fin du statut de copropriété ;
- maintenir la gestion courante et assurer les travaux nécessaires à la sécurité des personnes et à la préservation des bâtiments sur la durée conséquente du processus d'acquisition publique.

Ce dispositif sera défini en lien avec l'Anah et les collectivités locales, et pourra entre autres mobiliser les ressources techniques et les outils de financement de l'Anah tels qu'Urgence copropriété et Carence copropriété.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur associe la ville de Marseille et la métropole Aix-Marseille-Provence à la définition des programmes de travaux.

L'Anah apporte son concours financier et technique à la réalisation et au suivi des dispositifs d'accompagnement des copropriétés.

L'Anah participe financièrement aux travaux d'urgence, d'amélioration, aux actions de gestion urbaine de proximité.

Le conseil départemental s'engage à participer financièrement aux plans de sauvegardes sur les volets subventions aux travaux dans le cadre de son règlement.

La métropole Aix-Marseille-Provence a conduit les élaborations de plan de sauvegarde. Une attention particulière sera portée à la continuité des dispositifs d'accompagnement des copropriétés et à la passation du pilotage de ceux-ci avec l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à participer financièrement aux plans de sauvegardes sur les volets subventions aux travaux et gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) dans le cadre de son règlement des aides sur fond propres apportées en complément de l'ANAH dans les opérations contractualisées.

La ville de Marseille s'engage à participer financièrement aux plans de sauvegardes sur les volets subventions aux travaux et gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP).

La mobilisation des autres partenaires financiers des dispositifs d'accompagnement (conseil régional notamment) sera sollicitée par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur et les collectivités.

Article 5 – Mise en œuvre du projet d'aménagement

La mise en œuvre d'une ORCOD IN sur le site composé des copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère visera à enrayer la déqualification des copropriétés, à désenclaver et dédensifier le quartier et plus globalement à requalifier les aménagements et les équipements publics du quartier.

Pour ce faire, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pilotera un projet d'aménagement qui s'articulera avec les opérations en cours du projet de renouvellement urbain et qui visera à répondre aux dysfonctionnements directement liés à la forme urbaine des copropriétés.

Le programme détaillé du projet devra être précisé, en définissant clairement les modalités de mise en œuvre, le calendrier des étapes et le plan de financement associé. Dans ce cadre, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur prendra en charge les démarches pré-opérationnelles nécessaires, en étroite collaboration avec la ville et la métropole.

5.1. Le pilotage du projet d'aménagement

Le projet d'aménagement du site composé des copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère à Marseille inscrit dans l'ORCOD IN relève du statut d'une opération d'intérêt national (OIN) au sens de l'article L102-12 et L102-13 du code de l'urbanisme. Il sera dès lors défini et conduit sous la responsabilité de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur au titre de l'OIN. Conformément à l'article L102-13 du code de l'urbanisme et à l'article 2 du décret

n°XXX déclarant d'intérêt national l'ORCOD sur le site composé des copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère à Marseille, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pourra :

- réaliser ou faire réaliser les actions ou opérations d'aménagement prévues par la présente convention ; »
- concéder la réalisation des actions ou opérations d'aménagement prévues à toute personne y ayant vocation dans les conditions prévues par l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ;
- prendre l'initiative de créer une zone d'aménagement concerté en application de l'article R. 311-1 du code de l'urbanisme.

La ville de Marseille et la métropole Aix-Marseille-Provence seront étroitement associées à la définition et à la conduite de ce projet et seront appelés à y participer financièrement ou opérationnellement en tant que maître d'ouvrage. Cette association permettra notamment de veiller à la cohérence du projet avec la stratégie de développement territorial à l'échelle de l'arrondissement et de la ville. De plus, certaines actions de ce projet relèveront directement de la responsabilité de la ville ou de la métropole du fait de leurs compétences. Il en est ainsi :

- de l'intervention sur les équipements publics de superstructure existants ou à créer. Conformément à l'article 2 du décret n°XXX, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur ne pourra intervenir sur les équipements publics, notamment les équipements scolaires et les voiries publiques, que si cette intervention est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ou pour faciliter les éventuels transferts de propriété visant à faire coïncider celle-ci avec l'usage effectif des biens en cause ;
- (le cas échéant) du suivi de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, contractualisée avec l'ANRU, qui relève de la métropole Aix-Marseille-Provence.

5.2. La définition du projet d'aménagement

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur conduira les démarches nécessaires à la définition et à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement. Il associera étroitement la métropole Aix-Marseille-Provence, la ville de Marseille et l'État au calibrage et à la conduite de ces démarches opérationnelles. Au terme de la première phase de l'ORCOD IN, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur présentera le projet (programme, mode opératoire, plan de financement) au comité de direction de l'ORCOD IN. Ces éléments seront intégrés à la présente convention par avenant.

Les signataires de la présente convention communiqueront à l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur l'ensemble des éléments de connaissance pouvant contribuer à la définition et à la réalisation du projet d'aménagement sur les sites des copropriétés des Rosiers et de Super Belvédère. Ils associeront étroitement l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur aux démarches d'études ou de travaux impactant l'opération d'aménagement. Plus particulièrement :

- la ville de Marseille qui pilotera les actions propres aux équipements de superstructure associera l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur aux études de programmation de ces équipements ;
- la métropole Aix-Marseille-Provence qui sera maître d'ouvrage des travaux de requalification des voiries périphériques au projet nécessaires à la bonne intégration de l'opération d'aménagement (BD Moretti).

5.3. Mise en œuvre du projet d'aménagement

La mise en œuvre du projet d'aménagement sera pilotée par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur selon les modalités d'une opération d'intérêt national. Toutefois, la mise en œuvre de certaines actions du projet d'aménagement relèvera directement de la ville de Marseille ou de la métropole Aix-Marseille-Provence : pour exemple, les interventions sur les équipements publics de superstructure, requalification des voiries périphériques.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur définira les modalités de mise en œuvre de l'opération d'aménagement, en lien avec la ville de Marseille et la métropole Aix-Marseille-Provence et en associant l'État, durant la première phase de l'ORCOD IN.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur engagera l'action foncière nécessaire au projet, pouvant porter sur des logements, des immeubles d'habitation, des lots de commerces et d'activité, des box de parking, des terrains... Concernant l'acquisition éventuelle de fonciers publics, il sera privilégié des acquisitions directement par l'aménageur concessionnaire, dans l'hypothèse d'une réalisation par voie de concession. Les conditions d'acquisition et de cession par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, auprès de personnes privées et publiques, seront conformes avec l'estimation des biens par la Direction Nationale des Domaines.

En cas de réalisation par voie de concession, conformément à l'article L 300-4 du code de l'urbanisme, la concession pourra être établie dès lors que sera arrêté le bilan de la concertation, et que l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur aura délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

La métropole Aix-Marseille-Provence assurera, le cas échéant, le suivi opérationnel des opérations inscrites dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain et élaborera les avenants nécessaires.

La ville de Marseille assurera la maîtrise d'ouvrage des opérations de relocalisation, rénovation et construction des équipements publics correspondant à ses compétences, situées dans le périmètre de l'ORCOD IN.

5.4. Financement du projet d'aménagement

Le plan de financement du projet d'aménagement sera défini dans le cadre des études pré-opérationnelles, durant la première phase de l'ORCOD IN. Il déclinera des sous bilans financiers propres à l'opération d'aménagement conduite par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, aux opérations d'acquisition amélioration et à l'intervention sur les équipements publics de superstructure. Ce plan de financement sera intégré à la présente convention par voie d'avenant.

Article 6 – Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP)

La ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et l'État s'engagent à la rédaction d'une convention de gestion urbaine et sociale de proximité spécifique au site concerné.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à mettre en œuvre cette convention spécifique de gestion urbaine et sociale de proximité par site avec des objectifs partagés par tous.

La ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence, l'État et l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engagent à copiloter et mettre en œuvre ce dispositif de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) et à mettre en œuvre les actions nécessaires à l'amélioration du cadre de vie des habitants sur la durée de l'ORCOD IN et notamment l'amélioration de la collecte des ordures ménagères et des encombrants, le nettoyage des espaces extérieurs et la gestion du stationnement qui sont sources d'insatisfactions pour les habitants.

La ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et l'État s'engagent à mobiliser les leviers relatifs à la politique de la ville pour améliorer le cadre de vie des habitants : soutien aux associations, adultes-relais...

La ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence s'engagent à mettre en œuvre les actions qui relèveraient de leurs compétences et notamment la mobilisation des services techniques pour la ville, la mobilisation des prestataires d'enlèvement des ordures ménagères et de nettoyage pour la métropole, l'ingénierie d'accompagnement des syndicats pour l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

L'Anah s'engage à apporter son concours financier à la réalisation des actions de GUSP sur le domaine des copropriétés du périmètre ORCOD, conformément ses règlements, modalités et budget d'intervention.

La métropole Aix-Marseille-Provence pourra mobiliser, dans l'attente de la mise en place d'un dispositif ad hoc sur chacun des sites par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, son marché d'heures d'insertion ayant pour support technique la gestion urbaine de proximité en copropriétés dégradées pour accompagner les 4 sites ORCOD-IN, sur la propreté/cantonnage, petits travaux d'espace vert, de maçonnerie, de peinture et l'enlèvement de gravats et encombrants (à la marge). Il est rappelé que ce marché a vocation à être déployé sur une dizaine de copropriétés en difficulté sur le territoire marseillais et qu'il ne peut être dédié uniquement aux sites ORCOD.

Le financement du projet d'aménagement

Une maquette financière prévisionnelle a été jointe au rapport de préfiguration. Pour chaque scénario, un coût global a été estimé et un déficit mesuré. Sur cette base, et au regard des compétences des collectivités, les niveaux de participations de chacun des partenaires ont été évalués tenant également compte des recettes potentielles de l'opération.

Un plan de financement du projet d'aménagement sera défini dans le cadre des études pré-opérationnelles, durant la première phase de l'ORCOD IN. Il déclinera des sous bilans financiers propres à l'opération d'aménagement conduite par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur et aux équipements publics connexes qui seront portés par les collectivités. Ce plan de financement sera intégré à la présente convention par voie d'avenant.

Sur la base de la maquette financière prévisionnelle il a été convenu que les collectivités assureraient le financement des équipements dont elles ont la compétence : parcs et jardins, écoles, équipements culturels et sportifs pour la ville de Marseille ; requalification des voiries périphériques pour la métropole Aix Marseille Provence.

La Banque des Territoires, partenaire des acteurs publics locaux mobilisera l'ensemble de ses moyens et pourra proposer :

- son expertise en matière d'investissement, notamment sur la faisabilité économique et technique des projets d'investissement, grâce à un apport de connaissances sectorielles et une ingénierie de montage des opérations immobilières ;
- des crédits d'ingénierie en co-financement d'études complémentaires à mener pour étudier l'équilibre et la faisabilité de tout projet d'investissement ;
- des co-investissements en fonds propres aux côtés d'autre(s) investisseur(s) privé(s) pour investir sur des opérations structurantes, sous réserves toutefois d'un modèle économique avéré ;
- des prêts de longue durée pour le portage foncier, le financement et l'accompagnement des opérations de recyclage et de redressement des copropriétés dégradées, la construction et la réhabilitation de logements sociaux ainsi que pour la réalisation de projets structurants des collectivités locales.

Pour chaque sollicitation financière (ingénierie, prêt, investissement), l'accompagnement de la Banque des Territoires sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.

Les porteurs de projets publics comme privés ont, à travers le correspondant qui siège aux instances de l'ORCOD IN, un référent unique de la Banque des Territoires avec lequel ils pourront examiner les modalités de travail, d'échange et de saisine de l'offre de l'établissement public.

La Banque des Territoires s'engage à mobiliser ses dispositifs financiers en faveur du développement économique et des interventions sur les copropriétés dégradées selon ses règles et modalités d'intervention.

Des cofinancements seront recherchés notamment auprès de l'ANRU.

La gouvernance du projet

Article 7 – Rôle et missions de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Conformément à l'article L 321-1-1 du Code de l'urbanisme définissant le rôle de l'Etablissement Public Foncier à qui est confiée la conduite d'une ORCOD IN, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur est chargé de la coordination des actions des personnes publiques dans le cadre de la mise en œuvre de l'ORCOD IN sur le site des copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère.

A ce titre, il assure les missions de direction de projet, en lien étroit avec la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et le représentant de l'État dans le département, dans le respect des orientations inscrites à la présente convention.

Il organise et co-anime les instances de pilotage de l'ORCOD IN avec la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et le représentant de l'État, par ailleurs délégué territorial de l'ANRU et de l'Anah, dans le respect des orientations inscrites à la présente convention.

Les agences de l'État seront associées le cas échéant à ces instances de pilotage.

Il rapporte régulièrement l'avancement de l'opération au maire de Marseille et à la présidente de la métropole Aix-Marseille-Provence, et au représentant de l'État dans le département.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur réalisera par ailleurs les missions suivantes :

- mise en œuvre d'un dispositif d'intervention immobilière et foncière ;
- maîtrise d'ouvrage du/ des plans de sauvegarde ;
- initiative et mise en œuvre de l'opération d'aménagement des copropriétés sur le site composé des copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère ;
- en cas de démolition, contribution et coordination de la stratégie de relogement sous l'égide de l'État, en lien étroit avec la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence ;
- communication et concertation spécifiquement liées à l'action de l'ORCOD IN sur la-les copropriété(s) et sur le projet d'aménagement, en co-pilotage avec la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence ;
- gestion administrative et financière de l'opération.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à mobiliser les moyens humains et financiers nécessaires à la coordination de l'ORCOD IN et la mise en œuvre de certaines de ses missions.

Article 8 – Organisation du pilotage

La gouvernance de l'ORCOD IN nécessite la mise en place d'une comitologie spécifique. Celle-ci prévoit des réunions décisionnelles et des réunions techniques de suivi opérationnel.

Concernant les réunions décisionnelles, il est proposé de créer :

- un comité directeur (a minima annuel) ;
- un comité de pilotage (a minima trimestriel) ;
- des comités techniques (en tant que de besoin).

Concernant les comités techniques, il s'agira de comités partenariaux portant sur :

- les acquisitions et les besoins de relogement directement liés (voir 1.3) ;
- le suivi du plan de sauvegarde ;
- la mise en œuvre du projet d'aménagement de l'ensemble composé des copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère ;
- le cas échéant, la mise en œuvre du plan de relogement ;
- la communication et la concertation liée à l'ORCOD IN.

PILOTAGE
EPF

	Type de réunion	Fréquence	Partenaires
Comité directeur	Décisionnelle	1 / an	SIGNATAIRES
Comité de pilotage restreint	Décisionnelle + Technique	1 / 3 mois	ETAT VILLE METROPOLE EPF
Comité technique	Technique	EN TANT QUE DE BESOIN	EPF + PARTIES PRENANTES DE LA THEMATIQUE

SUIVI

	Type de réunion	Fréquence	Partenaires
Commission acquisition	Technique	1 / MOIS	EPF, VILLE, METROPOLE
Commission logement	Technique	1 / MOIS	EPF, VILLE, METROPOLE, ETAT
Suivi projet urbain	Technique	En tant que de besoin	EPF, VILLE, METROPOLE, AMENAGEUR
Suivi PDS etc.	Technique	1 / trimestre	EPF, VILLE, METROPOLE, ANAH

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur assure la conduite de l'ORCOD IN (conformément à l'article L 321-1-1 du Code de l'urbanisme. A ce titre, l'établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur assure les missions de direction de projet, organise et coanime avec le maire, la présidente de la métropole et le représentant de l'État dans le département (délégué territorial de l'Anah) des instances de suivi et de prise de décision de l'opération : comité directeur et comité de pilotage.

L'ensemble de ces comités techniques associeront a minima l'État, la ville, la métropole Aix-Marseille Provence, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur et l'ensemble des partenaires concernés par la thématique traitée et se réuniront en tant que de besoin.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur assure la gestion administrative et financière de l'opération.

La communication et la concertation seront co-pilotées par l'ensemble des partenaires de l'opération et plus spécifiquement la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur et l'État.

La métropole Aix-Marseille-Provence participe aux différents comités et assure le lien avec les projets à plus large échelle.

La ville de Marseille participe aux différents comités.

L'État participe aux différents comités.

Article 9 – Information, concertation et co-construction avec les habitants

L'ORCOD IN ne pourra se concevoir sans une association étroite et une information claire des habitants du quartier et des copropriétaires, tout au long du projet.

Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment celles prévues aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, les parties conviennent de déployer une démarche structurée, continue et adaptée d'information, de concertation et de co-construction avec les habitants, les usagers et les acteurs du territoire. La stratégie et la mise en œuvre des actions d'information et de concertation s'inscriront dans le cadre d'une stratégie partagée entre l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et l'État. Elle sera validée dans le cadre des instances de gouvernance de l'ORCOD IN, et s'articulera avec la stratégie et les actions mises en place.

L'association des habitants et des copropriétaires au projet reposera sur :

- un dispositif d'information tout au long du projet ;
- un dispositif de concertation sur l'élaboration et la mise en œuvre du projet, animé par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur en lien avec la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et l'État. Ce dispositif intégrera notamment un volet relatif à la concertation préalable de l'opération d'aménagement.

En complément, des actions spécifiques à destination du conseil syndical et des copropriétaires pourront être organisées dans le cadre des plans de sauvegarde, notamment en amont des assemblées générales devant se prononcer sur des projets de travaux ou de scission ou lors des phases de concertation.

L'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA) :

- s'adjoindra les services d'un prestataire spécialisé pour concevoir et mettre en œuvre les dispositifs appropriés ;
- assurera le pilotage des modalités d'information, de concertation et de co-construction ;
- associera l'ensemble des partenaires – ville de Marseille, métropole Aix-Marseille-Provence et État – aux différentes instances et étapes de cette démarche ;
- organisera les phases préliminaires de concertation nécessaires à la définition du projet en lien avec son prestataire. Les élus de la ville de Marseille, de la métropole Aix-Marseille-Provence et les représentants de la préfecture ainsi que l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur assureront la présentation publique du projet lors des réunions organisées à cet effet.

Les modalités de concertation, les réunions publiques ainsi que le plan de communication feront l'objet d'une validation conjointe par l'ensemble des partenaires.

Article 10 – Données numériques

L'État, la métropole Aix-Marseille Provence ou la ville de Marseille transmettront, dans la mesure de ses (leurs) possibilités techniques, l'ensemble des données numérisées qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, telles que :

- les données cadastrales (dans le cas où ces données seraient plus récentes que celles à disposition de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur) ;
- les zonages du document d'urbanisme (PLU/SCOT/ ...), recollés au plan cadastral ;
- les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ... ;
- les données géographiques pertinentes en lien avec le périmètre et les thématiques du projet (foncier, urbanisme, réseaux, environnement, mobilités, occupation du sol, etc.).

Le système d'information géographique de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur repose sur une solution ESRI.

De ce fait, toutes ces données doivent être livrées sous un format suivant :

- Shapefile (.shp) ;
- Les flux WFS/WMS.

Les données devront être livrées sous la projection géographique : RGF Lambert 93.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à remettre à l'État, la métropole Aix-Marseille Provence et la ville de Marseille une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...), sous format numérique et les couches SIG correspondantes au format shapefile dans la projection RGF Lambert 93.

Article 11- Clause de revoyure

La présente convention, prévue à l'article L.741-1 du Code de la construction et de l'habitation, constitue

le socle contractuel des partenaires de l'ORCOD IN du quartier composé des copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère.

Elle est valable pendant toute la durée de l'ORCOD IN.

Elle pourra être modifiée par voie d'avenant en tant que de besoin.

[Annexe 1 : Décret n°XXX XXX](#)

Annexe 2 : Périmètre opérationnel de l'ORCOD IN

Version projet

OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL DE REQUALIFICATION DE
COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES SUR LA COPROPRIÉTÉ LA
MAURELETTE A MARSEILLE, 13015

Convention entre personnes publiques conclue en application
de l'article L741-1 du Code de la construction et de l'habitation



**PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Reçu au Contrôle de légalité le 07 octobre 2025
Publié le 07 octobre 2025

OBJET

La présente convention, prévue à l'article L741-1 du Code de la construction et de l'habitation, constitue le socle contractuel du partenariat conclu entre la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, le conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, le conseil départemental des Bouches-du-Rhône, l'agence nationale de l'habitat (Anah), le ministère de la Justice, l'agence régionale de santé (ARS) de Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), l'association régionale pour l'habitat social (ARHLM) PACA et Corse, la Banque des territoires et l'État.

Elle détermine les conditions nécessaires au démarrage et à la mise en œuvre de l'Opération de Requalification de Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD IN) de la Maurelette, en définissant l'ambition partagée des signataires et en fixant leurs engagements réciproques pour garantir la réussite du projet.

Cette convention sera complétée, en tant que de besoin, au fur et à mesure de la réalisation des études et de l'avancement du projet, en particulier sur le projet d'aménagement, le plan de relogement et d'accompagnement social, l'intervention immobilière et foncière ainsi que la mobilisation de moyens financiers et humains par les partenaires.

La présente convention est valable pendant toute la durée de l'ORCOD IN. Elle pourra être modifiée par voie d'avenant. Sa mise en œuvre fera l'objet d'un point d'étape annuel.

Il est convenu entre :

STRUCTURE	PERSONNE SIGNATAIRE	SIGNATURE
Préfecture de Provence-Alpes-Côte d'Azur	Le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur	
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	Le président du conseil régional de Provence-Alpes-Côte d'Azur	
Préfecture des Bouches-du-Rhône	Le préfet du département des Bouches-du-Rhône	
Département des Bouches-du-Rhône	La présidente du conseil départemental des Bouches-du-Rhône	
Métropole Aix-Marseille-Provence	La présidente de la métropole Aix-Marseille-Provence	
Ville de Marseille	Le maire de Marseille	
Etablissement Public Foncier (EPF) de Provence-Alpes-Côte d'Azur	La directrice générale de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur	
Ministère de la Justice	Le directeur des services judiciaires	
Agence Régionale de Santé (ARS) Provence-Alpes-Côte d'Azur	Le directeur général de l'ARS Provence-Alpes-Côte d'Azur	
Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)	La directrice générale de l'ANAH	
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)	La directrice générale de l'ANRU	
Banque des Territoires	Le directeur régional de la Banque des Territoires en Provence-Alpes-Côte d'Azur	
Association Régionale pour l'Habitat social (ARHLM) PACA et Corse	Le directeur de l'ARHLM PACA et Corse	

Ce qui suit :

Table des matières

Préambule de l'État, de la Ville de Marseille et de la Métropole Aix-Marseille-Provence	4
Les enjeux d'une ORCOD-IN sur le site de la Maurelette	6
1-Un quartier qui concentre des dysfonctionnements urbains, sociaux et d'habitat	6
2-La création d'une ORCOD-IN à la Maurelette	7
3-Les axes d'une intervention globale sur le site de la Maurelette	8
4-L'articulation de l'ORCOD-IN avec les projets du territoire	10
Les engagements réciproques des partenaires publics	11
Article 1 – Intervention immobilière et foncière	11
1.1-Volumétrie des biens à acquérir	11
1.2 – Acquisition des lots	11
1.3 – Organisation, mise en œuvre de l'action de portage et gestion des lots de copropriétés	12
1.3 – Fonctionnement du comité des acquisitions, de l'hébergement et du relogement	12
1.5 - Cession des lots portés par l'EPF	13
Article 2 – La mise en œuvre de l'hébergement et du relogement	13
2.1. Relogement	13
2.2. Hébergement	14
2.3. Droit au logement	14
2.4. Suivi de la mise en œuvre	14
Article 3 – La lutte contre l'habitat indigne	15
3.1. Identification des situations d'indignité	15
3.2. Mise en œuvre des pouvoirs de police du Maire et du Préfet	16
3.3. Création d'un Groupe de Lutte et de Traitement de la Délinquance dédié à l'ORCOD IN de La Maurelette	16
Article 4 – Dispositif d'accompagnement des copropriétés	16
Article 5 – Mise en œuvre du projet d'aménagement	17
5.1. Le pilotage du projet d'aménagement	17
5.2. La définition du projet d'aménagement	17
5.3. Mise en œuvre du projet d'aménagement	18
5.4. Financement du projet d'aménagement	18
Article 6 – Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP)	18
Le financement du projet d'aménagement	19
La gouvernance du projet	20
Article 7 – Rôle et missions de l'EPF	20
Article 8 – Organisation du pilotage	20
Article 9 – Information, concertation et co-construction avec les habitants	21
Article 10 – Données numériques	22
Article 11- Clause de revoyure	22
Annexe 1 : Décret n°XXX XXX	23
Annexe 2 : Périmètre opérationnel de l'ORCOD-IN	24

Préambule de l'État, de la Ville de Marseille et de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Selon les éléments de diagnostic partagés par les partenaires, le territoire fait face, en matière de grandes copropriétés, à une situation hors norme avec 28 ensembles immobiliers qualifiés de fragiles à dégradés sur le territoire marseillais, 32 à l'échelle de la métropole (soit 47 copropriétés et plus de 11 000 logements concernés). L'ampleur et l'intensité des désordres sur ces sites justifie une action publique rapide et massive, alors même que le reste des 87 copropriétés de plus de 80 logements sur la ville nécessite souvent des actions de veille et de prévention pour éviter de voir croître le nombre d'ensembles immobiliers en déqualification. On peut à cet égard parler d'un véritable « cluster » de grandes copropriétés dégradées, marqué par une concomitance spatiale et temporelle à une échelle totalement inédite pour une seule et unique commune.

Au sein de ce cluster, 4 ensembles en situation particulièrement grave et non pris en compte par le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ou l'Établissement Public Euroméditerranée ont été identifiés en 2023 comme susceptibles de relever de l'intérêt national dans le rapport remis au gouvernement sur la perspective d'une ORCOD avec un caractère d'intérêt national. Il s'agit des copropriétés du Mail (Le Grand Mail, le Mail G, les Gardians), la Maurelette, les Rosiers – Super Belvédère et Consolat, pour lesquels 4 études de préfiguration d'ORCOD IN ont été conduites par l'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur. En date du 23 juin 2025, le cabinet du Premier ministre confirme le principe de proposer la mise en place de ces ORCOD qui seraient qualifiées d'intérêt national par décret en Conseil d'Etat.

De nombreux processus y sont, en effet, à l'œuvre :

- Un vieillissement des bâtiments construits dans les années 60 et 70, entraînant des besoins globaux d'entretien et de réparation croissants faute d'avoir été pris en compte antérieurement (et donc des charges de plus en plus élevées) ;
- Une obsolescence des logements en matière de performance énergétique, qui précarise d'ores et déjà les habitants et qui ouvre la perspective, dans un contexte d'accélération du dérèglement climatique, de logements inhabitables à moyen terme (d'ici 2030 à 2050), notamment lors des périodes caniculaires particulièrement marquées dans la région ;
- Une déqualification des logements avec une chute des valeurs foncières et immobilières, une hausse des charges et un départ massif des propriétaires occupants remplacés le plus souvent par des marchands de sommeil bénéficiant de retours sur investissement très élevés au sein d'un véritable sous-marché immobilier de la misère ;
- Une crise de la gouvernance des copropriétés souvent en quasi cessation de paiement du fait de dettes insoutenables, avec des conseils syndicaux en déliquescence, des syndicats dépassés voire douteux remplacés peu à peu par des administrateurs provisoires qui découvrent eux-mêmes de nouvelles dettes. Sachant que dans les cas les plus graves, il devient impossible de saisir les lots des copropriétaires les plus endettés, faute de preneurs lors des enchères ;
- L'emprise croissante du trafic de drogue et des réseaux qui trouve dans ces territoires un écosystème favorable à leur activité, entraînant de très grandes difficultés voire une impossibilité à réaliser certains travaux car immédiatement détruits (ascenseurs, sécurité incendie) et des situations littéralement terribles vécues par les habitants ;
- Le développement du mal logement dans un parc de logements de plus en plus dégradé, indigne et insécuré, tant en parties privatives qu'en parties communes, couplé désormais à un phénomène de squats « organisés », des piquages sauvages sur les réseaux, avec des conséquences sanitaires et sociales lourdes sur la vie des habitants et, régulièrement, des morts (par les incendies) ;
- Des habitants parmi les plus pauvres de Marseille (avec des taux de pauvreté normalement inexistantes en France métropolitaine), qui ne peuvent se loger dans le parc social faute d'offre disponible ou de possibilité d'y accéder pour des questions d'accès aux droits, qui sont donc assignés à résidence dans ces grandes copropriétés dégradées. Les propriétaires occupants modestes se trouvent également assignés, car ils ne peuvent vendre sauf à vil prix. Ces populations vulnérables, notamment les plus jeunes, rencontrent ainsi de grandes difficultés en matière d'accès à l'éducation, à l'emploi, à la santé.

Les outils dont les acteurs publics locaux disposent ne sont clairement pas suffisants ou pas suffisamment déployés. Les plans de sauvegarde ont été utilisés volontairement pour servir à traiter l'urgence et la mise en sécurité des habitants sans réussir à enrayer le processus de dégradation, et seuls les processus massifs de démolition et de recyclage engagés sur quelques copropriétés offrent aujourd'hui des perspectives. A l'échelle des problèmes rencontrés, les pouvoirs publics ne peuvent répondre que par le traitement ponctuel, alors qu'il

convient de prendre en compte le caractère systémique désormais avéré de cette situation des grandes copropriétés au sein d'une crise globale de l'habitat.

En effet, la situation des grandes copropriétés à Marseille ne peut se regarder sans prendre en compte le contexte plus global dans lequel elle s'inscrit, qui non seulement contribue à amplifier les phénomènes de déqualification à l'œuvre, mais qui, en outre, mobilise déjà massivement les ressources tant humaines que budgétaires des acteurs locaux avec l'appui de l'État.

Une profonde crise du logement et de l'habitat frappe le territoire depuis de nombreuses années.

L'insuffisance de l'offre, sur la quasi-totalité des segments au regard des besoins de ses habitants, est amplifiée par de profonds déséquilibres territoriaux. Le Programme Local de l'Habitat métropolitain adopté le 22 février 2024 souhaite adresser ce sujet en se dotant d'objectifs ambitieux qui mobilisent pleinement les acteurs locaux dans un contexte marqué par une crise nationale de la production. Actuellement, le parc de logements sociaux ordinaires ou familiaux ne progresse quasiment pas. Conjugué à un taux de rotation en baisse, ce phénomène a pour conséquence la forte hausse de la demande en logement social (aujourd'hui autour de 52 000 demandeurs sur Marseille, soit plus de 30 % de hausse depuis 2020). Parallèlement, le parc locatif privé est lui-même mis en tension par la baisse du taux de rotation, le développement des meublés touristiques mais aussi, dans une moindre mesure, les mises en sécurité et évacuations qui se sont multipliées suite aux effondrements dramatiques de la rue d'Aubagne et de la rue Tivoli. Les trajectoires résidentielles se figent, en particulier pour les plus modestes. De la sorte, les grandes copropriétés dégradées deviennent l'exutoire de cette crise globale, point le plus bas avant la rue de parcours résidentiels descendants, accentuant leur paupérisation et favorisant la très profitable économie de la misère.

A cette insuffisance de l'offre au regard des besoins, s'ajoute une part de l'offre existante de faible qualité, tant dans des grands ensembles de logements sociaux que dans un parc privé diffus, marqué par l'habitat indigne, particulièrement dans les zones d'habitat ancien d'une partie du centre-ville. Là encore, les pouvoirs publics consacrent à cet effort de requalification urbaine de grands ensembles de logements sociaux ou à la lutte contre l'habitat indigne en centre-ville des moyens considérables, notamment par la mise en œuvre de programmes de renouvellement urbain sur 14 quartiers pour un montant total d'investissements de plus de 2,5 milliards d'euros dont 650 millions d'euros de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Ces programmes sont aujourd'hui pleinement en phase opérationnelle, mais mettent en tension tant les acteurs locaux que les capacités du territoire à offrir des perspectives de mobilité résidentielles à ses habitants.

Enfin, les problématiques de sécurité publique viennent elles-mêmes en grand nombre accroître les processus de dégradation du cadre de vie. L'importance de l'économie informelle et surtout illicite influence fortement et négativement l'espace public dans nombre des 41 quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville, quand ce n'est pas leur intrication avec l'animation dégradée de rez-de-chaussée commerciaux. L'importance et la violence du narco-traffic, son emprise sur des populations vulnérables, viennent amplifier des processus de relégation urbaine et même s'opposer de plus en plus fréquemment aux politiques publiques de l'habitat (immeubles aux accès contrôlés et aux équipements dégradés, propriétaires ou occupants menacés, travaux empêchés, etc.). L'État au premier chef ainsi que, dans leurs compétences, les collectivités locales mobilisent des moyens croissants et importants sur cet enjeu de sécurité publique.

La situation de l'ensemble des grandes copropriétés dégradées à Marseille ne peut donc s'appréhender site par site sans comprendre le caractère systémique de la crise de l'habitat et les mécanismes croisés de dégradation du cadre de vie. L'enjeu est bien de créer, par le recours à la solidarité nationale, les conditions d'une capacité structurelle de traitement de ces copropriétés. Celle-ci dépasse de loin les capacités mobilisables des collectivités locales et de l'État par le droit commun, du fait de la multiplicité des sites concernés et de la déjà très forte mobilisation de moyens conséquents en faveur de la production d'une offre nouvelle, du traitement de l'habitat indigne en centre-ville et en diffus, des programmes de renouvellement urbain en cours ou des enjeux de sécurité publique.

S'interroger sur l'ampleur et le caractère hors norme des désordres d'un site particulier pour constater l'impuissance du droit commun et la nécessité de la reconnaissance d'un intérêt national n'a donc de sens que si on ne masque pas la réalité de l'ensemble du territoire marseillais, où se conjugue de manière concomitante et systémique un grand nombre de défis hors norme en matière d'habitat et d'urbanisme. C'est en effet tout autant cette concomitance qui justifie pleinement l'exercice de la solidarité nationale pour le traitement pérenne de ce « cluster » de copropriétés dégradées.

Nous sommes confrontés aujourd'hui à un risque d'emballement spectaculaire des conséquences de cette crise systémique de l'habitat, qui peut nous entraîner, rapidement, à des évacuations en chaîne de centaines d'habitants à la suite d'un incident grave. Agir à la hauteur de cette crise est une impérieuse nécessité.

Pour la Ville de Marseille,

Pour l'État,

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence

Les enjeux d'une ORCOD-IN sur le site de la Maurelette

1- Un quartier qui concentre des dysfonctionnements urbains, sociaux et d'habitat

Depuis de nombreuses années, la copropriété de la Maurelette (746 logements, 2500 habitants) située dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille (second arrondissement le plus pauvre de Marseille) est entraînée dans une spirale de dégradation due à un vieillissement prématuré en lien avec les mutations de son occupation sociale devenue extrême fragile, avec la précarisation des propriétaires occupants comme bailleurs et l'intrusion d'investisseurs malveillants. Cette parcelle de 12 hectares, enclavée dans un quartier contraint, fragile et hétéroclite, fait face à des dysfonctionnements urbains persistants. La conception sur dalle de cette copropriété est complexe dans son fonctionnement et le cadre de vie est gravement altéré par le squat, la problématique de stationnements souterrains et les dégradations bâtimementaires pérennes qui ont conduit la ville de Marseille à engager une procédure de mise en sécurité urgente en décembre 2018. Au vu de ses difficultés tant sociales, que bâtimementaires ou financières catastrophiques, la copropriété a été placée sous administration provisoire en février 2025.

La copropriété de la Maurelette (sous arrêté de mise en sécurité « ordinaire » depuis le 6 août 2021) se caractérise par un stade avancé de dégradation se traduisant par des conditions de logement indécents et insalubres, avec des installations électriques non conformes, des infiltrations d'eau, des défauts de ventilation, ainsi que des infestations de nuisibles. De plus, les équipements communs défectueux, tels que les ascenseurs dans les tours, présentent des risques importants pour la sécurité des habitants, notamment des risques d'électrocution ou d'incendie. De plus, la problématique du mode de chauffage et d'eau chaude sanitaire collectif et défaillant fait courir des risques sanitaires aux occupants notamment par un risque de légionellose avéré.

Concernant les parties privatives, le nombre réel de logements indécents est sous-estimé, en raison de la précarité des occupants et de leur crainte de représailles de leurs propriétaires. À ce titre, un copropriétaire de la Maurelette a fait l'objet d'une condamnation (3 ans de prison dont un an ferme) par le tribunal correctionnel de Marseille le 15 janvier 2025 au motif d'avoir mis en location 2 locaux professionnels indigne à la location d'habitation.

Enfin, l'insécurité liée aux squats et à la suroccupation aggravent la situation, créant des risques supplémentaires pour les résidents.

La requalification de la Maurelette présente plusieurs éléments de complexité à la fois techniques et juridiques.

Sur le volet juridique, un projet de scission en 4 entités a été retenu par les partenaires dans le cadre de l'étude de préfiguration. Cette scission complexe permettra à terme la création de 3 copropriétés mixtes articulant le recyclage immobilier total des tours et un redressement des barres, exigeant la refonte des règlements de copropriétés et nécessitant la mobilisation indispensable d'une ingénierie spécialisée.

De plus, l'articulation de cette scission avec la nécessaire extinction de l'équipement collectif de chauffage et d'eau chaude sanitaire va engendrer des difficultés juridiques (création d'une structure type USL en charge d'assurer la gestion durant la phase transitoire devant mener à l'individualisation de l'ensemble des lots).

Du point de vue technique, le nécessaire changement du mode de chauffage et d'eau chaude sanitaire de la copropriété la Maurelette va également engendrer des complexités de par l'imbrication des bâtiments et les jeux de volume de la copropriété. Des expertises conséquentes et spécifiques seront nécessaires pour mener à bien cette opération.

Enfin, le classement au patrimoine du XX^{ème} siècle de cette copropriété est une complexité supplémentaire à intégrer dans le cadre de futurs travaux sur les façades nécessitant l'accord préalable des architectes des bâtiments de France.

Cela contribue à la nécessité d'une intervention publique exceptionnelle de type ORCOD IN au vu de la complexité de traitement particulière à la réalisation d'un projet d'aménagement permettant de traiter l'ensemble des dysfonctionnements constatés.

Les dispositifs de redressement actuels apparaissent clairement inadaptés et les outils de droit commun sous dimensionnés pour faire face à l'ensemble des problématiques du site. En effet, l'étude met en lumière la nécessité de réaliser un recyclage massif (200 à 254 logements), du portage de redressement (100 logements), la conduite d'une opération d'aménagement et son articulation avec des dispositifs d'accompagnements des copropriétés avec un soutien très importants des pouvoirs publics.

2- La création d'une ORCOD-IN à la Maurelette

La grande copropriété a constitué un des modes importants d'urbanisation de la ville de Marseille durant la période de reconstruction après-guerre. Marseille est la ville de France où les grandes copropriétés de plus de 100 logements sont les plus présentes.

Ces copropriétés ont connu un vieillissement prématuré, en lien avec les mutations de leur occupation sociale et avec la « précarisation » des propriétaires occupants comme bailleurs qui ne sont pas parvenus à faire face aux dépenses d'entretien du bâti et aux dépenses de fonctionnement et enfin l'intrusion d'investisseurs malveillants.

Une étude statistique de l'Anah sur le pré-repérage des copropriétés dégradées évaluée en 2014 que 29 copropriétés de plus de 200 logements sont considérées comme fragiles.

Lors des États généraux du logement qui se sont tenus à Marseille les 28 et 29 novembre 2022 et dans le cadre de la feuille de route sur les premiers engagements pour un logement accessible et digne à Marseille, l'État s'est engagé à déployer un dispositif massif spécial et dérogatoire qui permette d'accélérer les interventions publiques sur les copropriétés dégradées du territoire marseillais au travers notamment d'une réflexion sur une ORCOD IN pouvant s'étendre à d'autres territoires de la métropole.

Dans le prolongement, le ministre chargé de la Ville et du Logement a confié au préfet de région le 19 décembre 2022 la mission de rédiger un rapport de faisabilité sur la perspective d'une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national.

Le rapport intermédiaire confié à l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) a conclu en mars 2023 à :

« Compte tenu du nombre de copropriétés prioritaires, concernées par une intervention publique massive, de leur éparpillement sur le territoire marseillais, et de la diversité des situations rencontrées, une ORCOD-IN unique et globale n'apparaît pas comme une réponse adaptée.

En conséquence, une stratégie d'intervention différenciée est proposée en complément des dispositifs existants. Celle-ci prévoit un programme d'intervention d'intérêt national piloté par le préfet, associant les collectivités et doté de moyens renforcés en ingénierie portant sur 11 ensembles de copropriété pour une durée de 15 ans. Ce programme comprend le lancement de quatre études de préfiguration d'ORCOD IN qui, en fonction des résultats des analyses réalisées, pourront être validées par le Conseil d'État. »

Lors de son déplacement à Marseille du 26 au 28 juin 2023, le Président de la République a annoncé un plan sur les copropriétés, et notamment le lancement d'études de préfiguration d'opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) sur le territoire marseillais.

Par courrier daté du 21 novembre 2023, le ministre délégué au ministère de la transition écologique, de la cohésion des territoires, chargé du logement ainsi que la secrétaire d'État auprès du ministère de l'Intérieur et des Outre-mer et du ministère de la cohésion des territoires, chargée de la Ville et de la citoyenneté ont demandé à l'EPF de Provence Alpes Côte d'Azur de préfigurer sous l'égide du préfet de région une ORCOD IN sur quatre copropriétés marseillaises (l'ensemble du Mail, Les Rosiers, Consolat et la Maurelette) notamment en raison :

- des enjeux majeurs d'habitat dégradé sur ces quartiers ;
- de la complexité particulière de traitement du fait de l'entremêlement d'enjeux de redressement, de recyclage, de restructuration foncière et d'aménagement urbain ;
- ainsi que de la nécessité de lourds investissements financiers pour remédier aux difficultés constatées.

L'ORCOD IN vise à développer une approche globale du traitement des copropriétés dégradées et à intensifier et mieux coordonner l'intervention publique. Elle peut articuler au travers d'une convention entre personnes publiques les actions suivantes, précisées à l'article L741-1 du code de la construction et de l'habitation :

1. un dispositif d'intervention immobilière et foncière en copropriété ;
2. un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants ;
3. la mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;
4. la mise en œuvre d'OPAH (L.303-1 du code de la construction et de l'habitation) ;
5. le cas échéant, la mise en œuvre de plans de sauvegarde, et si nécessaire de la procédure d'administration provisoire renforcée ;
6. la mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement au titre du L301.

Conformément à l'article L741-2 du même code, l'État peut déclarer d'intérêt national une opération de requalification de copropriétés dégradées et confier à un Établissement Public Foncier la conduite de ladite opération.

L'article L321-1-1 du Code de l'urbanisme définit le rôle de l'établissement public foncier. L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur est chargé de la coordination des actions des personnes publiques dans le cadre de la mise en œuvre de l'ORCOD IN de l'ensemble de la Maurelette. A ce titre, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur assure les missions de direction de projet, en lien étroit avec la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et l'État. Les agences de l'État seront associées à ces instances de pilotage.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur rapportera régulièrement l'avancement de l'opération au maire de Marseille, à la présidente de la Métropole, ou à leurs représentants, et au représentant de l'État.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur réalisera par ailleurs tout ou partie des actions mentionnées au 1, 4, 5 et 6 du L741-1 susmentionnés.

L'action publique alliant le volet régalien (sécurité publique, arrêtés de déclarations d'utilité publique, insalubrité ou péril) et le volet opérationnel, doivent être coordonnés pour des raisons d'efficacité, de sécurité, et d'économie de projets.

Le préfet de région a remis le rapport à la ministre auprès du ministre de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation, chargée du Logement concernant l'ensemble de la Maurelette en date du 5 juin 2025.

Cette démarche de préfiguration a abouti à la signature du décret en Conseil d'État n° xxx du xxx déclarant d'intérêt national l'ORCOD de l'ensemble de la Maurelette (cf. annexe 1). Ce même décret a défini le périmètre de cette opération et a chargé l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur de la conduire, de coordonner les actions des personnes publiques signataires de la convention et de réaliser ou faire réaliser les différentes actions de l'ORCOD-IN, notamment le portage immobilier, les dispositifs de redressement de copropriété et l'opération d'aménagement.

Concernant les actions ou opérations d'aménagement, le décret habilite l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur à prendre l'initiative de créer une zone d'aménagement concerté ou à mobiliser d'autres outils d'aménagement, et possiblement à concéder la réalisation de cette opération d'aménagement.

3- Les axes d'une intervention globale sur le site de la Maurelette

3.1. Le dispositif d'intervention immobilière et foncière

Le dispositif d'intervention immobilière et foncière est mis en œuvre par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, il consiste en l'acquisition de logements au sein des copropriétés. Ce dispositif poursuit deux objectifs :

– **Permettre le recyclage des immeubles** qui ne peuvent être pérennisés en copropriété du fait de l'importance de leurs difficultés. L'objectif est alors la maîtrise totale de ces immeubles en vue soit de leur démolition soit de leur transformation en logement social (opération d'acquisition-amélioration). Cette action doit pouvoir s'appuyer sur la capacité d'expropriation par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, suite à la déclaration d'utilité publique du projet. A la suite de leur acquisition, certains logements occupés pourront continuer à être loués dès lors que les conditions de sécurité et de salubrité sont réunies.

– **Accompagner le redressement des immeubles en copropriété**, grâce au portage transitoire de logement en articulation étroite avec les dispositifs d'accompagnement type plan de sauvegarde (PDS). Les logements acquis ont vocation à être loués, si besoin après réalisation de travaux de sécurisation, de remise aux normes voire de confort. La vente de ces logements interviendra lorsque la copropriété sera redressée et que le projet de requalification du quartier sera achevé.

Pour faciliter la mise en œuvre du dispositif d'intervention immobilière et foncière, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, s'appuiera pendant la durée de l'opération sur le droit de préemption urbain renforcé ainsi que sur des procédures d'expropriation fondées par des déclarations d'utilité publique de carence ou d'aménagement..

Les volumes d'intervention envisagés pour calibrer les moyens nécessaires sont estimés autour de 100 logements pour le portage de redressement et entre 200 et 254 logements pour le portage en vue d'un recyclage.

3.2. Un plan de relogement, d'hébergement et d'accompagnement social des occupants

La capacité à reloger rapidement est essentielle pour accompagner le dispositif d'intervention immobilière et foncière et l'opération d'aménagement. Cette capacité de relogement permet :

- de résoudre, parallèlement à l'action foncière, les situations d'indignité manifestes ne pouvant être traitées par des travaux en parties privatives, tels que les situations de suroccupation. La mise en œuvre effective de ces relogements est indispensable pour sécuriser l'action foncière menée par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur ;
- de permettre le recyclage des immeubles les plus dégradés. En cas de projet de démolition, la stratégie de relogement sera mise en place de façon partenariale en articulation avec les enjeux du NPNRU et les dispositifs prévus par la métropole AMP et la ville de Marseille.

Le dispositif prévu par la Métropole, sur le territoire de Marseille s'appuie sur une Charte de relogement. Délibérée en décembre 2023, cette charte précise les conditions et modalités de relogement des ménages. Appliquée aux projets NPNRU, elle comprend par anticipation un volet sur l'habitat privé. Adossée à la charte, une convention de mutualisation des relogements approuvée en Comité de pilotage métropolitain du 12/06/2024 s'appuie sur la mobilisation des logements du parc social en relation avec les conventions de gestion en flux contractualisées par les bailleurs sociaux avec l'ensemble des réservataires et sur un outil dédié, la plateforme relogement, qui a été créée à cet effet. Celle-ci permet de centraliser les mises à disposition de logements dans le parc social.

La stratégie de relogement sera co-pilotée par l'État, la métropole et la ville. Sa mise en œuvre associera l'État, les collectivités locales, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, les bailleurs sociaux et l'ensemble des réservataires. Les actions d'accompagnement social lié au relogement seront déployées par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur qui pilotera à cet effet une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).

Les besoins prévisionnels de relogement sur la durée de l'opération sont estimés entre 100 et 200 ménages en fonction des besoins de décohabitation qui seront rencontrés.

3.3 La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne

La réussite de l'ORCOD IN nécessite la mise en œuvre d'actions de lutte contre l'habitat indigne relevant des pouvoirs de police du maire et du préfet. Pour ce faire, plusieurs mécanismes de repérage des situations sont mis en œuvre sur le périmètre de l'ORCOD IN :

- Instauration d'un permis de louer sur le périmètre de l'ORCOD IN,
- Le renforcement des services de la Ville.

Ces mécanismes sont complémentaires des autres modes de repérage de situations d'habitat indigne (plateforme Signal Logement, plaintes des occupants ou des voisins, signalement par des services sociaux ou par les opérateurs intervenant sur le quartier). Les mesures de police liées à l'habitat indigne seront déclenchées systématiquement dès le repérage des problématiques, selon les modalités opératoires prévues dans le droit commun.

3.4 L'accompagnement des copropriétés et des copropriétaires en difficulté

L'accompagnement de la copropriété de l'ORCOD IN de la Maurelette sera assuré par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur assurera la maîtrise d'ouvrage, la conduite et la coordination des plans de sauvegarde sur le périmètre de l'opération et le cas échéant, sur les futures entités à accompagner qui seront mis en place sur le temps de l'opération. Leur mise en œuvre reposera sur des missions de suivi-animation confiées à des opérateurs.

Le cas échéant, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur sera également maître d'ouvrage d'études pré-opérationnelles afin de calibrer et définir les besoins nécessaires en dispositifs nouveaux et/ou complémentaires à mettre en place.

Des travaux d'urgence seront lancés quand ils seront nécessaires, les syndicats de copropriétaires étant bénéficiaires de subventions de l'Anah et de tous autres partenaires selon leurs dispositifs en vigueur.

Concernant les travaux d'amélioration, les plans de financement qui devront être déterminés dans le cadre des études de calibrage des différents dispositifs, rendront plausible la réalisation de programmes de travaux comprenant notamment l'amélioration énergétique et la résidentialisation. Ces dispositifs d'accompagnement seront définis en lien avec l'Anah et les collectivités locales. Ils permettront de mettre en œuvre, pour les immeubles à redresser :

- des actions d'amélioration de la gestion et du fonctionnement de la copropriété ;
- des travaux en parties communes et/ou privatives (travaux urgents, travaux d'amélioration dont la rénovation énergétique et la résidentialisation) ;

- des dispositifs d'accompagnement social des copropriétaires et habitants en difficulté ;
- des actions de gestion urbaine de proximité sur le périmètre de la copropriété.

Pour les immeubles voués au recyclage, les dispositifs porteront principalement sur :

- le maintien de la gestion courante et la conduite des travaux nécessaires à la sécurité des personnes et à la préservation des bâtiments sur la durée conséquente du processus d'acquisition publique ;
- des actions de gestion urbaine de proximité au périmètre de la copropriété ;
- l'accompagnement des syndicats de copropriétaires vers la fin du statut de copropriété.

3.5 – Définition et mise en œuvre d'un projet d'aménagement

La mise en œuvre d'une ORCOD IN sur l'ensemble de la Maurelette vise à enrayer la déqualification de la copropriété et plus globalement du quartier. Pour se faire, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pilotera un projet d'aménagement qui visera à répondre aux dysfonctionnements du quartier, notamment à travers les ambitions suivantes :

- la création d'une voirie publique traversante ;
- la scission de la copropriété de la Maurelette ;
- les transformations d'espaces privés en espaces publics ;
- le recyclage de plusieurs bâtiments (démolitions et/ou recyclage en logements sociaux) ;
- le redressement de certains bâtiments sous le statut de la copropriété ;
- et d'autres actions détaillées dans la présente convention et le rapport de préfiguration.

Ce projet d'aménagement devra répondre aux exigences du développement durable et sera notamment ambitieux en matière de développement des circulations douces, d'amélioration de la performance énergétique et enfin de végétalisation des espaces.

Durant les premiers mois de mise en œuvre de l'ORCOD IN, le programme du projet d'aménagement devra être précisé. Son mode opératoire, son calendrier et son plan de financement devront être définis. Pour se faire, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur conduira les démarches pré-opérationnelles nécessaires, en parfaite collaboration avec la ville, la métropole et l'État. Les collectivités locales resteront maître d'ouvrage des projets d'espaces publics, d'équipements et d'infrastructures dont elles ont la compétence, dans les secteurs en bordure de l'opération d'aménagement pilotée par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur. Au terme de cette première phase de l'ORCOD IN, les objectifs du projet, notamment le programme de démolition, son mode opératoire et son plan de financement pourront être intégrés à la présente convention par avenant.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur prendra l'initiative de l'opération d'aménagement de l'ensemble de la Maurelette, après avis de la ville et de la métropole, et pilotera les démarches nécessaires à sa mise en œuvre.

Un dispositif de communication et de concertation propre à l'opération sera copiloté par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, les collectivités et l'État.

4- L'articulation de l'ORCOD-IN avec les projets du territoire

La requalification de la Maurelette s'inscrit en cohérence avec le calendrier du plan école de la ville de Marseille dans le cadre du Plan Marseille en Grand. La création d'un parc s'inscrit également dans la logique de développement de parcs et de connexion inter quartier de la ville de Marseille. La requalification des voiries alentours, pilotées par la métropole, garantit la pérennité et l'efficacité des investissements réalisés sur la copropriété.

L'ORCOD-IN de la Maurelette s'inscrit à plus large échelle dans le cadre de la rénovation globale des copropriétés dégradées de la ville de Marseille, au premier rang desquelles les autres copropriétés en ORCOD-IN, mais également de grands ensembles en plan de sauvegarde, ou dans le cadre du NPNRU.

Par ailleurs, les forts besoins en relogement provoqués par l'opération de la Maurelette pourront se confronter aux autres actions menées de front ailleurs sur le territoire. L'articulation de l'ORCOD IN avec les projets de territoire se joue à la fois sur leur intégration respective pour un projet cohérent que dans leurs capacités de réalisations. Il est proposé de créer un comité de suivi de projet et de coordination sur les actions à mener pour favoriser la bonne réalisation de l'opération.

Les engagements réciproques des partenaires publics

Par cette convention conclue en application de l'article L741-1 du CCH, les partenaires s'engagent dès à présent à mobiliser pour l'ORCOD IN de l'ensemble de la Maurelette d'une part, et en priorité, leurs moyens de droit commun et d'autre part, des moyens exceptionnels.

Article 1 – Intervention immobilière et foncière

1.1- Volumétrie des biens à acquérir

Les volumes d'acquisition prévisionnels sont estimés entre 300 et 333 logements auxquels s'ajoutent 12 locaux commerciaux sur la durée de l'ORCOD IN que ce soit pour faciliter le redressement des immeubles en copropriété ou pour permettre leur recyclage immobilier (transformation en LLS) ou foncier (démolition).

Le programme prévisionnel sera intégré par voie d'avenant.

A ce stade, les invariants retenus pour les deux scénarios :

- Scission de la copropriété en 4 entités dont trois copropriétés mixtes d'habitations ;
- Le recyclage en logement locatif social des tours ;
- La création d'une voirie métropolitaine traversante ;
- Une intervention sur l'école (restructuration lourde ou déplacement) ;
- La création d'une maison de santé ;
- La création d'un parc.

Les conditions d'acquisition par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur seront conformes à l'estimation des biens par le service des Domaines de la Direction Départementale des Finances Publiques.

Les enjeux devront être hiérarchisés et lissés dans le temps pour garantir le bon fonctionnement de l'opération.

Pour des raisons d'efficacité, de sécurité, et d'économie de projets, l'engagement de déclaration d'utilité publique devra intervenir le plus en amont possible. Les acquisitions ponctuelles de lots sous présomption d'insalubrité ou de péril et *a fortiori* occupés, seront à éviter en amont du dépôt de DUP, hors cas opérationnel majeur.

1.2 – Acquisition des lots

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pilote et organise les diagnostics et les études pré opérationnelles liées aux acquisitions. L'Établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur procédera à toutes les acquisitions nécessaires au projet tel qu'il est défini. Il s'agit des :

- biens voués au recyclage foncier (démolition) ;
- biens voués au recyclage immobilier en logements locatifs sociaux par des bailleurs sociaux (acquisition – amélioration) ;
- biens dont la maîtrise est nécessaire au projet urbain (centre commercial, etc.) ;
- biens voués à du portage ciblé dans la limite de lots subventionnables par l'Anah.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur acquiert les biens par voie amiable, de préemption, d'adjudication et par voie d'expropriation.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à racheter les biens acquis en avance de phase par les collectivités ou leurs opérateurs s'ils s'avèrent utiles au projet définitif tel que validé par les partenaires.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à mobiliser les moyens financiers nécessaires pour la mise en œuvre de la stratégie d'acquisition des logements retenue dans le projet.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pilote le comité des acquisitions, de l'hébergement et du relogement, instance qui présente et valide les opportunités d'acquisition et les besoins en hébergement et en relogement associés. Ce comité aura pour fonction d'appliquer et de garantir la bonne réalisation de l'opération telle que validée au comité directeur. Son fonctionnement est détaillé à l'article 1.4.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pourra exercer par délégation le droit de préemption urbain renforcé que lui déléguera la Métropole.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à signaler à la ville tout logement présentant une suspicion de non décence, d'insalubrité ou de péril.

La MÉTROPOLE Aix-Marseille-Provence s'engage à déléguer, dès la signature de la présente convention, son droit de préemption urbain renforcé à l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, sur le périmètre opérationnel de l'ORCOD IN.

La VILLE de Marseille ne s'opposera pas à la cession de foncier nécessaires à la réalisation du projet urbain.

La VILLE de Marseille s'engage, conformément à la loi, à réaliser une visite à chaque signalement réalisé selon les modalités opératoires de droit commun (sur la plateforme Signal Logement) transmis par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur ou un de ses prestataires sur tout le périmètre de l'opération.

L'ÉTAT ne s'opposera pas à la cession de biens utiles au projet urbain une fois celui-ci validé.

L'ÉTAT s'engage à mobiliser les services de la préfecture, des tribunaux, de la direction départementale des finances publiques (Pôle d'évaluation domaniale de Marseille), le cas échéant la direction de l'immobilier de l'État pour permettre à l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur de mener à bien les phases d'acquisitions foncières (juridiction de l'expropriation, évaluations domaniales, instruction des dossiers de DUP, etc.).

L'Anah apportera son concours financier aux travaux de réhabilitation en parties privatives et d'amélioration engagés par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur sur les lots faisant l'objet d'un portage ciblé de redressement.

1.3 – Organisation, mise en œuvre de l'action de portage et gestion des lots de copropriétés

Quel que soit le mode d'acquisition (préemption, adjudication, amiable ou expropriation), tous les lots concernés feront l'objet d'une visite préalable qui permettra d'établir un premier diagnostic social (identification du besoin de relogement signalé à l'État en cas de suroccupation notamment, d'accompagnement social, soupçon de suroccupation...) et technique (état du logement, soupçon d'insalubrité...).

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage, en amont des acquisitions, à réaliser via la mobilisation de ses prestataires, un diagnostic technique des logements et un diagnostic social si le logement est occupé.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur ou le bailleur désigné pourra réaliser ou faire réaliser :

- des travaux de mise en sécurité sur tous les logements acquis qui le nécessitent ;
- des travaux de sécurisation contre les squats et les sinistres pour les logements vacants non remis en location ;
- des travaux supplémentaires, de confort, pourront être réalisés dans les lots occupés en tant que de besoin, ou dans certains lots vacants en vue de leur mise en location pour favoriser le relogement sur site lors des différentes interventions à venir ;
- des travaux de dévitalisation dans le cas où le bâtiment est voué à la démolition. Ces lots vacants et non remis en location seront sécurisés pour prévenir les tentatives de squat.

Le relogement interviendra dans les conditions décrites à l'article 2.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de ses biens, un processus de gestion des biens a été établi avec les partenaires signataires de cette convention. Conformément à la lettre de mission du 23 novembre 2023, un bailleur sera désigné et sera chargé de la gestion des logements acquis et ce dès la date d'entrée en jouissance de l'EPF.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur organisera avec ce dernier les modalités d'un transfert total de la gestion administrative, locative et technique dans le cadre d'une convention d'usufruit ou montage équivalent permettant une jouissance anticipée du bailleur.

Dans le cas de la cession d'usufruit, dès le bien acheté par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'usufruit sera revendu au bailleur désigné. Ainsi, la jouissance et la gestion des biens acquis seront assurées par ledit bailleur. Pendant toute la durée fixée entre les parties, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur sera nu-propriétaire des biens acquis puis démembrés, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit. La convention d'usufruit à l'initiative de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur encadrera strictement les relations entre usufruitier et nu-propriétaire et stipulera expressément les charges et conditions de chacune des parties.

1.4 – Fonctionnement du comité des acquisitions, de l'hébergement et du relogement

Il est créé un comité des acquisitions, de l'hébergement et du relogement, composé de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, de l'État, de la ville, de la métropole. Les membres sont assistés le cas échéant du bailleur désigné, des prestataires en charge de la gestion de biens, l'animation des plans de sauvegarde, du relogement et de l'accompagnement social.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pilote ce comité. Il se tiendra régulièrement et à l'initiative de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, mais également sur sollicitation des partenaires.

Ce comité statuera sur l'opportunité des acquisitions et statuera sur les besoins de relogement en fonction des critères retenus en articulation avec les procédures de lutte contre l'habitat indigne, et décidera de la stratégie de portage de chaque lot qui lui sera soumis.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur établira le compte-rendu des décisions des acquisitions, qui vaudra relevé de décisions pour les partenaires concernés par la poursuite des actions d'acquisition, de relogement et de lutte contre l'habitat indigne.

Un bilan périodique des acquisitions et du relogement sera fait au comité directeur de l'ORCOD IN.

En cas de difficulté ou blocage dans la mise en œuvre de cette procédure d'acquisition et de relogement, le comité directeur de l'ORCOD IN sera saisi, afin de prendre toutes les mesures nécessaires pour y remédier et permettre l'atteinte des objectifs de résultat confiés aux signataires de la présente convention d'ORCOD IN.

1.5 - Cession des lots portés par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur

La stratégie de cession sera validée dans les instances de gouvernance de l'ORCOD IN réunissant notamment l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, la ville de Marseille, la métropole AMP et l'État.

Cette stratégie pourra se décliner ainsi :

- pour les fonciers libérés : cession à l'aménageur ;
- pour les biens à démolir : cession à l'aménageur ;
- pour les biens bâtis (recyclage immobilier et portage ciblé) :
 - o cession de lots en l'état à l'aménageur ;
 - o cession de lots aux bailleurs sociaux ;
 - o cession de lots aux particuliers dans le cadre du portage ciblé ;
- rétrocession des fonciers publics après aménagement.

Article 2 – La mise en œuvre de l'hébergement et du relogement

L'ORCOD IN va générer des besoins en relogements estimés entre 100 et 200 ménages pour le site de la Maurelette. Ces besoins seront précisés à l'aune du futur projet urbain.

La stratégie de relogement sera co-pilotée par l'État, la ville de Marseille et la métropole AMP. Sa mise en œuvre associera l'État, les collectivités locales, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, les bailleurs sociaux et l'ensemble des réservataires. Les actions d'accompagnement social lié au relogement seront déployées par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur qui pilotera à cet effet une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).

2.1. Relogement

Pour les relogements induits par les opérations de recyclage, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, en lien avec l'État, la métropole AMP, la ville de Marseille et le(s) bailleur(s) partenaire(s) du projet, définira un plan de relogement adapté. Ce plan s'inscrira dans le cadre existant et mis en place par la métropole AMP pour prendre en compte la gestion en flux des attributions, celle-ci étant effective depuis le 01/01/2024. Cette gestion en flux nécessite de formaliser différemment les engagements des organismes de logement social et des réservataires au service du relogement, avec, notamment, une identification en amont du calcul du flux des logements que les bailleurs sociaux s'engagent solidairement à consacrer au relogement en lien avec le renouvellement urbain (bailleurs démolisseurs comme non démolisseurs). La convention métropolitaine de mutualisation des relogements approuvée en Comité de pilotage métropolitain du 12 juin 2024, s'appuie sur la mobilisation des logements du parc social en relation avec les conventions de gestion en flux contractualisées par les bailleurs sociaux avec l'ensemble des réservataires. Un outil dédié à cette mutualisation, la plateforme

relogement, permet de centraliser les mises à disposition de logements dans le parc social afin que les MOUS s'en saisissent.

Dans ce cadre et conformément au décret du 20 février 2020, les besoins en relogement sont définis comme résultant d'une opération de renouvellement urbain au sens NPNRU, d'une opération ORCOD-IN ou du traitement de l'habitat indigne. Ainsi, les ménages relevant d'une ORCOD IN, à condition d'être éligibles au parc social, pourront être positionnés sur des logements mis à disposition dans le dispositif plateforme via les MOUS qui les accompagneront. Les porteurs des projets devront faire remonter les besoins annuels de ménages éligibles au parc social des opérations concernés, afin qu'ils soient intégrés à l'estimation des objectifs annuels de relogement. Pour les ménages non éligibles au parc social, les opérateurs devront rechercher des logements en parc privé ou des hébergements adaptés.

La Charte de relogement sur le territoire de Marseille délibérée en décembre 2023 et applicable aux projets NPNRU comprend par anticipation un volet sur l'habitat privé qui devra être développé et partagé pour intégrer l'ensemble des enjeux de relogement en matière de traitement de l'habitat privé, ainsi que les modalités propres aux ORCOD IN, pour lesquels les textes réglementaires sont spécifiques. Aussi, il sera mis en œuvre un avenant à cette charte relogement ou une charte ad hoc dédiée.

La Charte de relogement avenantée précisera les modalités de mise en œuvre du pouvoir de désignation du préfet tel que défini à l'article L.741-2 CCH.

Le plan de relogement animé par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur comprendra :

- le pilotage d'une enquête sociale préalable et d'occupation (et leur actualisation) à travers une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) ;
- en phase opérationnelle, la constitution des dossiers de relogements et l'accompagnement et le suivi social des ménages jusqu'à leur relogement définitif ;
- la définition d'un plan prévisionnel de relogement d'ensemble ainsi que des propositions et des moyens spécifiques destinés aux propriétaires occupants et aux ménages ayant un droit au relogement mais ne pouvant accéder au parc social ;
- pour les situations d'occupation sans titre ni droit ou de squat et en lien avec la métropole AMP, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur porte les procédures d'expulsion par la voie judiciaire ;
- un suivi régulier de l'avancée des relogements, en lien avec les services de la métropole AMP et de la ville de Marseille, afin de permettre l'actualisation des besoins en relogement pour une identification et une mobilisation d'une offre adaptée à la situation des ménages.

2.2. Hébergement

Pour répondre aux besoins d'hébergement - notamment les ménages ayant un droit au relogement mais n'entrant pas dans les critères d'attribution du parc social ou encore les ménages évacués à la suite d'arrêtés - les collectivités et l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'emploieront à trouver des solutions et engageront une réflexion, animée par l'État, pour le développement d'une offre adaptée à ces ménages.

2.3. Droit au logement

La mise en œuvre du relogement interviendra en coordination avec la MOUS pilotée par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur. Cette MOUS examinera de manière systématique et préalablement aux relogements l'éligibilité des ménages aux critères de labellisation en tant que public prioritaire selon le CCH (art. L.441-1). Les ménages qui seront prioritaires au sens du CCH seront labellisés à ce titre, à l'initiative de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur (ou par délégation à la MOUS), du bailleur ou du réservataire selon la procédure applicable dans les Bouches-du-Rhône. Le cas échéant, l'attribution sera décomptée à la fois en tant que relogement ORCOD (pour la mesure des résultats en termes de mixité sociale et hors QPV) et attribution au profit d'un ménage prioritaire (pour la mesure des résultats en matière de droit au logement).

2.4. Suivi de la mise en œuvre

Un bilan annuel sur l'avancement du relogement et la mobilisation des droits de réservation sera présenté au Comité Directeur de l'ORCOD IN.

Article 3 – La lutte contre l'habitat indigne

La réussite de l'ORCOD IN nécessite la mise en œuvre d'actions de lutte contre l'habitat indigne qui s'appuient sur différents leviers :

- la sécurité des immeubles sous responsabilité du Maire et de son service *Sécurité des immeubles* (SDI) ;
- l'insalubrité sous responsabilité du préfet et de l'ARS mais déléguée au service *Hygiène de l'habitat* (SCHS) de la ville de Marseille pour le traitement des signalements et des visites ;
- la non décence au travers de l'infraction au règlement sanitaire départemental (RSD) et de la lutte contre la fraude des allocations de la CAF, déléguée aussi à la ville de Marseille dans le cadre d'une convention partenariale mise en œuvre par le même service *Hygiène de l'habitat* ;
- en complément, le permis de louer déployé par la métropole AMP.

Les mesures de police liées à l'habitat indigne sont déclenchées systématiquement dès le repérage des problématiques via les modalités opératoires de droit commun à savoir la plateforme étatique du PDLHI, Signal Logement et le signalement au Parquet.

La mise en œuvre de ces mesures repose sur les services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) et de sécurité des immeubles (SDI) qui seront renforcés à cet effet.

3.1. Identification des situations d'indignité

Plusieurs mécanismes seront créés dans le cadre de l'ORCOD IN pour renforcer le repérage des situations d'habitat indigne :

Renforcement de la communication sur le dispositif Signal Logement

- Afin de renforcer l'appropriation du dispositif Signal Logement par les habitants et les inciter à y déposer un signalement, les partenaires mettront régulièrement en œuvre des campagnes d'informations par différents moyens : affichages dans les immeubles, flyers, ateliers et réunions d'informations sur site ou à proximité des copropriétés.
- Des associations compétentes seront mobilisées par la ville de Marseille et les autres partenaires pour promouvoir la plateforme Signal Logement auprès des habitants et les accompagner dans le suivi de la procédure.

Visite des logements en amont des mutations

- Les intervenants de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur (salariés ou prestataires) seront formés au repérage des situations d'habitat indigne par le service SCHS de la ville de Marseille, et si besoin avec l'appui de l'ARS. Ces formations seront prolongées par un accompagnement du service SCHS lors des premières visites de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur.
- En cas de suspicion de logement insalubre, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur transmettra une demande de visite à la ville de Marseille : celle-ci réalisera la visite dans un délai d'1 mois et le rapport relatif à la salubrité et sécurité du bien dans le délai réglementaire.
- Dans le cas des mutations concernant des propriétaires possédant au moins 10 logements, le service SCHS de la ville de Marseille réalisera la visite conjointe avec l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur dans un délai d'un mois et établira le rapport relatif à la salubrité et sécurité du bien dans les délais réglementaires.

La visite des logements dans le cadre de l'instauration du permis de louer

Il est instauré un périmètre de permis de louer sur le périmètre de l'ORCOD IN par la MAMP.

Il aura particulièrement de sens sur les immeubles maintenus en copropriété et d'une manière générale, à travers un contrôle a posteriori lors des mutations des logements destinés au recyclage

Face aux risques de non-respect de la mesure par les propriétaires, la MAMP accentuera le contrôle a posteriori, lors de l'acquisition par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ce contrôle a posteriori permettra d'améliorer l'identification des marchands de sommeil à l'échelle de la ville.

Visite des équipements collectifs

Certaines situations d'insalubrité ou d'indignité trouvant leur origine dans les dysfonctionnements des équipements collectifs (canalisations fuyardes, engorgements des réseaux, descellement de garde-corps, etc.), les partenaires s'emploieront à mettre en œuvre les moyens à leur disposition pour résoudre les dysfonctionnements des équipements communs.

A l'initiative de la ville de Marseille, une visite sur site sera organisée 1 à 2 fois par an, en présence du gestionnaire et des partenaires pour réaliser un état des lieux et un suivi des dysfonctionnements des équipements collectifs.

3.2. Mise en œuvre des pouvoirs de police du maire et du préfet

En cas de détection de situations relevant des pouvoirs de police du préfet, le service SCHS de la ville de Marseille rédigera un rapport motivé pour la mise en œuvre des procédures administratives adaptées à la situation d'insalubrité constatée et saisira le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur conformément aux dispositions du code de la santé publique (CSP) et du code de la construction et de l'habitation (CCH).

En cas de détection de situations relevant des pouvoirs de police générales ou spéciales du maire, les services communaux SDI et SCHS de la ville de Marseille conduiront les procédures nécessaires. Pour ce faire, la ville s'engage à renforcer les moyens humains de ces services.

3.3. Création d'un groupe de lutte et de traitement de la délinquance dédié à l'ORCOD IN de La Maurelette

Dans le cadre de la lutte contre le narcotrafic, le proxénétisme et la soumission des personnes vulnérables, un groupe de lutte et de traitement de la délinquance (GLTD), il est proposé de créer : un volet lié à l'exploitation de logements indignes par des propriétaires indécents (« marchands de sommeil ») sera intégré au GLTD. La mise en œuvre de mesures coercitives ou incitatives liées à la lutte contre l'habitat indigne sera coordonnée dans le cadre du GLTD.

Le GLTD se réunira a minima 2 fois par an.

Article 4 – Dispositif d'accompagnement des copropriétés

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur sera maître d'ouvrage et assurera la coordination des plans de sauvegarde (PDS). À ce titre, l'établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur lance les consultations d'opérateurs nécessaires à la réalisation de ceux-ci, notamment sur des missions de suivi-animation, et finance l'ingénierie avec le concours de l'Anah.

En lien avec le travail des opérateurs missionnés, **l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur** portera des études pré-opérationnelles qui définiront les besoins et le calibrage des plans de sauvegarde nécessaires pour les copropriétés à redresser. Ces dispositifs porteront les objectifs suivants :

- amélioration du fonctionnement et de la gestion des copropriétés ;
- accompagnement des copropriétaires et habitants les plus fragiles ;
- réhabilitation des parties communes et/ou des parties privatives (travaux urgents, d'amélioration dont la rénovation énergétique et la résidentialisation), ;
- ainsi que des actions de gestion urbaine de proximité.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur sera maître d'ouvrage du dispositif d'accompagnement des copropriétés vouées au recyclage, notamment dans l'objectif de :

- accompagner les syndicats de copropriétaires vers la fin du statut de copropriété ;
- maintenir la gestion courante et assurer les travaux nécessaires à la sécurité des personnes et à la préservation des bâtiments sur la durée conséquente du processus d'acquisition publique.

Ce dispositif sera défini en lien avec l'Anah et les collectivités locales, et pourra entre autres mobiliser les ressources techniques et les outils de financement de l'Anah tels qu'Urgence copropriété et Carence copropriété.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur associe la ville de Marseille et la métropole Aix-Marseille-Provence à la définition des programmes de travaux.

L'Anah apporte son concours financier et technique à la réalisation et au suivi des dispositifs d'accompagnement des copropriétés.

L'Anah participe financièrement aux travaux d'urgence, d'amélioration, aux actions de gestion urbaine de proximité.

Le conseil départemental s'engage à participer financièrement aux plans de sauvegardes sur les volets subventions aux travaux dans le cadre de son règlement des aides.

La métropole Aix-Marseille-Provence a conduit les élaborations de plan de sauvegarde. Une attention particulière sera portée à la continuité des dispositifs d'accompagnement des copropriétés et à la passation du pilotage de ceux-ci avec l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à participer financièrement aux plans de sauvegardes sur les volets subventions aux travaux et gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) dans le cadre de son règlement des aides sur fond propres apportées en complément de l'ANAH dans les opérations contractualisées.

La ville de Marseille s'engage à participer financièrement aux plans de sauvegardes sur les volets subventions aux travaux et gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP).

La mobilisation des autres partenaires financiers des dispositifs d'accompagnement (conseil régional notamment) sera sollicitée par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur et les collectivités.

Article 5 – Mise en œuvre du projet d'aménagement

La mise en œuvre d'une ORCOD IN sur le quartier de la Maurelette visera à enrayer la déqualification des copropriétés, à désenclaver et dédensifier le quartier et plus globalement à requalifier les aménagements et les équipements publics du quartier.

Pour ce faire, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pilotera un projet d'aménagement qui s'articulera avec les opérations en cours du projet de renouvellement urbain et qui visera à répondre aux dysfonctionnements directement liés à la forme urbaine des copropriétés.

Le programme détaillé du projet devra être précisé, en définissant clairement les modalités de mise en œuvre, le calendrier des étapes et le plan de financement associé. Dans ce cadre, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur prendra en charge les démarches pré-opérationnelles nécessaires, en étroite collaboration avec la ville et la métropole.

5.1. Le pilotage du projet d'aménagement

Le projet d'aménagement de la Maurelette à Marseille inscrit dans l'ORCOD IN relève du statut d'une opération d'intérêt national (OIN) au sens de l'article L102-12 et L102-13 du code de l'urbanisme. Il sera dès lors défini et conduit sous la responsabilité de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur au titre de l'OIN. Conformément à l'article L102-13 du code de l'urbanisme et à l'article 2 du décret n°XXX déclarant d'intérêt national l'ORCOD de la Maurelette à Marseille, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pourra :

- réaliser ou faire réaliser les actions ou opérations d'aménagement prévues par la présente convention ; »
- concéder la réalisation des actions ou opérations d'aménagement prévues à toute personne y ayant vocation dans les conditions prévues par l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ;
- prendre l'initiative de créer une zone d'aménagement concerté en application de l'article R. 311-1 du code de l'urbanisme.

La ville de Marseille et la métropole Aix-Marseille-Provence seront étroitement associées à la définition et à la conduite de ce projet et seront appelés à y participer financièrement ou opérationnellement en tant que maître d'ouvrage. Cette association permettra notamment de veiller à la cohérence du projet avec la stratégie de développement territorial à l'échelle de l'arrondissement et de la Ville. De plus, certaines actions de ce projet relèveront directement de la responsabilité de la ville ou de la métropole du fait de leurs compétences. Il en est ainsi :

- de l'intervention sur les équipements publics de superstructure existants ou à créer. Conformément à l'article 2 du décret n°XXX, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur ne pourra intervenir sur les équipements publics, notamment les équipements scolaires et les voiries publiques, que si cette intervention est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ou pour

faciliter les éventuels transferts de propriété visant à faire coïncider celle-ci avec l'usage effectif des biens en cause ;

- (le cas échéant) du suivi de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, contractualisée avec l'ANRU, qui relève de la métropole Aix-Marseille-Provence.

5.2. La définition du projet d'aménagement

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur conduira les démarches nécessaires à la définition et à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement. Il associera étroitement la métropole Aix-Marseille-Provence, la ville de Marseille et l'État au calibrage et à la conduite de ces démarches opérationnelles. Au terme de la première phase de l'ORCOD IN, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur présentera le projet (programme, mode opératoire, plan de financement) au comité de direction de l'ORCOD IN. Ces éléments seront intégrés à la présente convention par avenant.

Les signataires de la présente convention communiqueront à l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur l'ensemble des éléments de connaissance pouvant contribuer à la définition et à la réalisation du projet d'aménagement de la Maurelette. Ils associeront étroitement l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur aux démarches d'études ou de travaux impactant l'opération d'aménagement. Plus particulièrement :

- la ville de Marseille qui pilotera les actions propres aux équipements de superstructure associera l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur aux études de programmation de ces équipements – notamment les projets de parc public et d'école pour le site de la Maurelette ;
- la métropole Aix-Marseille-Provence qui sera maître d'ouvrage des travaux de requalification des voiries périphériques permettant la bonne intégration de l'opération d'aménagement (rue Paul Coxe, Boulevard Simon Bolivar).

5.3. Mise en œuvre du projet d'aménagement

La mise en œuvre du projet d'aménagement sera pilotée par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur selon les modalités d'une opération d'intérêt national. Toutefois, la mise en œuvre de certaines actions du projet d'aménagement relèvera directement de la ville de Marseille ou de la métropole Aix-Marseille-Provence : pour exemple, les interventions sur les équipements publics de superstructure, requalification des voiries périphériques.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur définira les modalités de mise en œuvre de l'opération d'aménagement, en lien avec la ville de Marseille et la métropole Aix-Marseille-Provence et en associant l'État, durant la première phase de l'ORCOD IN.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur engagera l'action foncière nécessaire au projet, pouvant porter sur des logements, des immeubles d'habitation, des lots de commerces et d'activité, des box de parking, des terrains... Concernant l'acquisition éventuelle de fonciers publics, il sera privilégié des acquisitions directement par l'aménageur concessionnaire, dans l'hypothèse d'une réalisation par voie de concession. Les conditions d'acquisition et de cession par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, auprès de personnes privées et publiques, seront conformes avec l'estimation des biens par la Direction Nationale des Domaines.

En cas de réalisation par voie de concession, conformément à l'article L300-4 du code de l'urbanisme, la concession pourra être établie dès lors que sera arrêté le bilan de la concertation, et que l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur aura délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

La métropole Aix-Marseille-Provence assurera, le cas échéant, le suivi opérationnel des opérations inscrites dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain et élaborera les avenants nécessaires.

La ville de Marseille assurera la maîtrise d'ouvrage des opérations de relocalisation, rénovation et construction des équipements publics correspondant à ses compétences, situées dans le périmètre de l'ORCOD IN.

5.4. Financement du projet d'aménagement

Le plan de financement du projet d'aménagement sera défini dans le cadre des études pré-opérationnelles, durant la première phase de l'ORCOD IN. Il déclinera des sous bilans financiers propres à l'opération d'aménagement conduite par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, aux opérations d'acquisition amélioration et à l'intervention sur les équipements publics de superstructure. Ce plan de financement sera intégré à la présente convention par voie d'avenant (voir infra).

Article 6 – Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP)

La ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et l'État s'engagent à la rédaction d'une convention de gestion urbaine et sociale de proximité spécifique au site concerné.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à mettre en œuvre cette convention spécifique de gestion urbaine et sociale de proximité par site avec des objectifs partagés par tous.

La ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence, l'État et l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engagent à copiloter et mettre en œuvre ce dispositif de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) et à mettre en œuvre les actions nécessaires à l'amélioration du cadre de vie des habitants sur la durée de l'ORCOD IN et notamment l'amélioration de la collecte des ordures ménagères et des encombrants, le nettoyage des espaces extérieurs et la gestion du stationnement qui sont sources d'insatisfactions pour les habitants.

La ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et l'État s'engagent à mobiliser les leviers relatifs à la politique de la ville pour améliorer le cadre de vie des habitants : soutien aux associations, adultes-relais...

La ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence s'engagent à mettre en œuvre les actions qui relèveraient de leurs compétences et notamment la mobilisation des services techniques pour la ville, la mobilisation des prestataires d'enlèvement des ordures ménagères et de nettoyage pour la métropole, l'ingénierie d'accompagnement des syndicats pour l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

L'Anah s'engage à apporter son concours financier à la réalisation des actions de GUSP sur le domaine des copropriétés du périmètre ORCOD, conformément ses règlements, modalités et budget d'intervention.

La métropole Aix-Marseille-Provence pourra mobiliser, dans l'attente de la mise en place d'un dispositif ad hoc sur chacun des sites par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, son marché d'heures d'insertion ayant pour support technique la gestion urbaine de proximité en copropriétés dégradées pour accompagner les 4 sites ORCOD-IN, sur la propreté/cantonnage, petits travaux d'espace vert, de maçonnerie, de peinture et l'enlèvement de gravats et encombrants (à la marge). Il est rappelé que ce marché a vocation à être déployé sur une dizaine de copropriétés en difficulté sur le territoire marseillais et qu'il ne peut être dédié uniquement aux sites ORCOD.

Le financement du projet d'aménagement

Une maquette financière prévisionnelle a été jointe au rapport de préfiguration. Pour chaque scénario, un coût global a été estimé et un déficit mesuré. Sur cette base, et au regard des compétences des collectivités, les niveaux de participations de chacun des partenaires ont été évalués tenant également compte des recettes potentielles de l'opération.

Un plan de financement du projet d'aménagement sera défini dans le cadre des études pré-opérationnelles, durant la première phase de l'ORCOD IN. Il déclinera des sous bilans financiers propres à l'opération d'aménagement conduite par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur et aux équipements publics connexes qui seront portés par les collectivités. Ce plan de financement sera intégré à la présente convention par voie d'avenant.

Sur la base de la maquette financière prévisionnelle il a été convenu que les collectivités assureraient le financement des équipements dont elles ont la compétence : parcs et jardins, écoles, équipements culturels et sportifs pour la ville de Marseille ; requalification des voiries périphériques pour la métropole Aix Marseille Provence.

La Banque des Territoires, partenaire des acteurs publics locaux mobilisera l'ensemble de ses moyens et pourra proposer :

- son expertise en matière d'investissement, notamment sur la faisabilité économique et technique des projets d'investissement, grâce à un apport de connaissances sectorielles et une ingénierie de montage des opérations immobilières ;
- des crédits d'ingénierie en co-financement d'études complémentaires à mener pour étudier l'équilibre et la faisabilité de tout projet d'investissement ;
- des co-investissements en fonds propres aux côtés d'autre(s) investisseur(s) privé(s) pour investir sur des opérations structurantes, sous réserves toutefois d'un modèle économique avéré ;
- des prêts de longue durée pour le portage foncier, le financement et l'accompagnement des opérations de recyclage et de redressement des copropriétés dégradées, la construction et la réhabilitation de logements sociaux ainsi que pour la réalisation de projets structurants des collectivités locales.

Pour chaque sollicitation financière (ingénierie, prêt, investissement), l'accompagnement de la Banque des Territoires sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.

Les porteurs de projets publics comme privés ont, à travers le correspondant qui siège aux instances de l'ORCOD IN, un référent unique de la Banque des Territoires avec lequel ils pourront examiner les modalités de travail, d'échange et de saisine de l'offre de l'établissement public.

La Banque des Territoires s'engage à mobiliser ses dispositifs financiers en faveur du développement économique et des interventions sur les copropriétés dégradées selon ses règles et modalités d'intervention.

Des cofinancements seront recherchés notamment auprès de l'ANRU.

La gouvernance du projet

Article 7 – Rôle et missions de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Conformément à l'article L 321-1-1 du Code de l'urbanisme définissant le rôle de l'Etablissement Public Foncier à qui est confiée la conduite d'une ORCOD IN, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur est chargé de la coordination des actions des personnes publiques dans le cadre de la mise en œuvre de l'ORCOD IN sur le site de la Maurelette.

A ce titre, il assure les missions de direction de projet, en lien étroit avec la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et le représentant de l'État dans le département, dans le respect des orientations inscrites à la présente convention.

Il organise et co-anime les instances de pilotage de l'ORCOD IN avec la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et le représentant de l'État, par ailleurs délégué territorial de l'ANRU et de l'Anah, dans le respect des orientations inscrites à la présente convention.

Les agences de l'État seront associées le cas échéant à ces instances de pilotage.

Il rapporte régulièrement l'avancement de l'opération au maire de Marseille et à la présidente de la métropole Aix-Marseille-Provence, et au représentant de l'État dans le département.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur réalisera par ailleurs les missions suivantes :

- mise en œuvre d'un dispositif d'intervention immobilière et foncière ;
- maîtrise d'ouvrage du/ des plans de sauvegarde ;
- initiative et mise en œuvre de l'opération d'aménagement ;
- en cas de démolition, contribution et coordination de la stratégie de relogement sous l'égide de l'État, en lien étroit avec la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence ;
- communication et concertation spécifiquement liées à l'action de l'ORCOD IN sur la-les copropriété-s et sur le projet d'aménagement, en co-pilotage avec la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence ;
- gestion administrative et financière de l'opération.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à mobiliser les moyens humains et financiers nécessaires à la coordination de l'ORCOD IN et la mise en œuvre de certaines de ses missions.

Article 8 – Organisation du pilotage

La gouvernance de l'ORCOD IN nécessite la mise en place d'une comitologie spécifique. Celle-ci prévoit des réunions décisionnelles et des réunions techniques de suivi opérationnel.

Concernant les réunions décisionnelles, il est proposé de créer :

- un comité directeur (a minima annuel) ;
- un comité de pilotage (a minima trimestriel) ;
- des comités techniques (en tant que de besoin).

Concernant les comités techniques, il s'agira de comités partenariaux portant sur :

- les acquisitions et les besoins de relogement directement liés (voir 1.3) ;
- le suivi du plan de sauvegarde ;
- la mise en œuvre du projet d'aménagement de l'ensemble de la Maurelette ;
- le cas échéant, la mise en œuvre du plan de relogement ;
- la communication et la concertation liée à l'ORCOD IN.

PILOTAGE EPF		Type de réunion	Fréquence	Partenaires
	Comité directeur	Décisionnelle	1 / an	SIGNATAIRES
	Comité de pilotage restreint	Décisionnelle + Technique	1 / 3 mois	ETAT VILLE METROPOLE EPF
	Comité technique	Technique	EN TANT QUE DE BESOIN	EPF + PARTIES PRENANTES DE LA THEMATIQUE

SUIVI		Type de réunion	Fréquence	Partenaires
	Commission acquisition	Technique	1 / MOIS	EPF, VILLE, METROPOLE
	Commission relogement	Technique	1 / MOIS	EPF, VILLE, METROPOLE, ETAT
	Suivi projet urbain	Technique	En tant que de besoin	EPF, VILLE, METROPOLE, AMENAGEUR
	Suivi PDS etc.	Technique	1 / trimestre	EPF, VILLE, METROPOLE, ANAH

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur assure la conduite de l'ORCOD IN (conformément à l'article L 321-1-1 du Code de l'urbanisme. A ce titre, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur assure les missions de direction de projet, organise et coanime avec le maire, la présidente de la métropole et le représentant de l'État dans le département (délégué territorial de l'Anah) des instances de suivi et de prise de décision de l'opération : comité directeur et comité de pilotage.

L'ensemble de ces comités techniques associeront a minima l'État, la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille Provence, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur et l'ensemble des partenaires concernés par la thématique traitée et se réuniront en tant que de besoin.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur assure la gestion administrative et financière de l'opération.

La communication et la concertation seront co-pilotées par l'ensemble des partenaires de l'opération et plus spécifiquement la ville de Marseille et la métropole Aix-Marseille-Provence ainsi que l'État.

La métropole Aix-Marseille-Provence participe aux différents comités et assure le lien avec les projets à plus large échelle.

La ville de Marseille participe aux différents comités.

L'État participe aux différents comités.

Article 9 – Information, concertation et co-construction avec les habitants

L'ORCOD IN ne pourra se concevoir sans une association étroite et une information claire des habitants du quartier et des copropriétaires, tout au long du projet.

Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment celles prévues aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, les parties conviennent de déployer une démarche structurée, continue et adaptée d'information, de concertation et de co-construction avec les habitants, les usagers et les acteurs du territoire. La stratégie et la mise en œuvre des actions d'information et de concertation s'inscriront dans le cadre d'une stratégie partagée entre l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et l'État. Elle sera validée dans le cadre des instances de gouvernance de l'ORCOD IN, et s'articulera avec la stratégie et les actions mises en place.

L'association des habitants et des copropriétaires au projet reposera sur :

- un dispositif d'information tout au long du projet ;
- un dispositif de concertation sur l'élaboration et la mise en œuvre du projet, animé par l'EPF en lien avec la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et l'État. Ce dispositif intégrera notamment un volet relatif à la concertation préalable de l'opération d'aménagement.

En complément, des actions spécifiques à destination du conseil syndical et des copropriétaires pourront être organisées dans le cadre des plans de sauvegarde, notamment en amont des assemblées générales devant se prononcer sur des projets de travaux ou de scission ou lors des phases de concertation.

L'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA) :

- s'adjoindra les services d'un prestataire spécialisé pour concevoir et mettre en œuvre les dispositifs appropriés ;
- assurera le pilotage des modalités d'information, de concertation et de co-construction ;
- associera l'ensemble des partenaires – ville de Marseille, métropole Aix-Marseille-Provence et État – aux différentes instances et étapes de cette démarche ;
- organisera les phases préliminaires de concertation nécessaires à la définition du projet en lien avec son prestataire. Les élus de la ville de Marseille, de la métropole Aix-Marseille-Provence et les représentants de la préfecture ainsi que l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur assureront la présentation publique du projet lors des réunions organisées à cet effet.

Les modalités de concertation, les réunions publiques ainsi que le plan de communication feront l'objet d'une validation conjointe par l'ensemble des partenaires.

Article 10 – Données numériques

L'État, la métropole Aix-Marseille Provence ou la ville de Marseille transmettront, dans la mesure de ses (leurs) possibilités techniques, l'ensemble des données numérisées qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, telles que :

- les données cadastrales (dans le cas où ces données seraient plus récentes que celles à disposition de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur) ;
- les zonages du document d'urbanisme (PLU/SCOT/ ...), recollés au plan cadastral ;
- les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ... ;
- les données géographiques pertinentes en lien avec le périmètre et les thématiques du projet (foncier, urbanisme, réseaux, environnement, mobilités, occupation du sol, etc.).

Le système d'information géographique de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur repose sur une solution ESRI.

De ce fait, toutes ces données doivent être livrées sous un format suivant :

- Shapefile (.shp) ;
 - Les flux WFS/WMS.
- Les données devront être livrées sous la projection géographique : RGF Lambert 93.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à remettre à l'État, la métropole Aix-Marseille Provence et la ville de Marseille une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...), sous format numérique et les couches SIG correspondantes au format shapefile dans la projection RGF Lambert 93.

Article 11- Clause de revoyure

La présente convention, prévue à l'article L.741-1 du Code de la construction et de l'habitation, constitue le socle contractuel des partenaires de l'ORCOD IN du quartier de la Maurelette.

Elle est valable pendant toute la durée de l'ORCOD IN.

Elle pourra être modifiée par voie d'avenant en tant que de besoin.

Annexe 1 : Décret n°XXX XXX

Annexe 2 : Périmètre opérationnel de l'ORCOD-IN

Version projet

OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL DE REQUALIFICATION DE COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES DE LA RESIDENCE CONSOLAT A MARSEILLE, 13015

**Convention entre personnes publiques conclue en application
de l'article L741-1 du Code de la construction et de l'habitation**



**PRÉFET
DES BOUCHES-
DU-RHÔNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



OBJET

La présente convention, prévue à l'article L741-1 du Code de la construction et de l'habitation, constitue le socle contractuel du partenariat conclu entre la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etablissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, le conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, le conseil départemental des Bouches-du-Rhône, l'agence nationale de l'habitat (Anah), le ministère de la Justice, l'agence régionale de santé (ARS) de Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), l'association régionale pour l'habitat social (ARHLM) PACA et Corse, la Banque des territoires et l'État.

Elle détermine les conditions nécessaires au démarrage et à la mise en œuvre de l'Opération de Requalification de Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD IN) de Consolat, en définissant l'ambition partagée des signataires et en fixant leurs engagements réciproques pour garantir la réussite du projet.

Cette convention sera complétée, en tant que de besoin, au fur et à mesure de la réalisation des études et de l'avancement du projet, en particulier sur le projet d'aménagement, le plan de relogement et d'accompagnement social, l'intervention immobilière et foncière ainsi que la mobilisation de moyens financiers et humains par les partenaires.

La présente convention est valable pendant toute la durée de l'ORCOD IN. Elle pourra être modifiée par voie d'avenant. Sa mise en œuvre fera l'objet d'un point d'étape annuel.

Il est convenu entre :

STRUCTURE	PERSONNE SIGNATAIRE	SIGNATURE
Préfecture de Provence-Alpes-Côte d'Azur	Le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur	
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	Le président du conseil régional de Provence-Alpes-Côte d'Azur	
Préfecture des Bouches-du-Rhône	Le préfet du département des Bouches-du-Rhône	
Département des Bouches-du-Rhône	La présidente du conseil départemental des Bouches-du-Rhône	
Métropole Aix-Marseille-Provence	La présidente de la métropole Aix-Marseille-Provence	
Ville de Marseille	Le maire de Marseille	
Etablissement Public Foncier (EPF) de Provence-Alpes-Côte d'Azur	La directrice générale de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur	
Ministère de la Justice	Le directeur des services judiciaires	
Agence Régionale de Santé (ARS) Provence-Alpes-Côte d'Azur	Le directeur général de l'ARS Provence-Alpes-Côte d'Azur	
Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)	La directrice générale de l'ANAH	
Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU)	La directrice générale de l'ANRU	
Banque des Territoires	Le directeur régional de la Banque des Territoires en Provence-Alpes-Côte d'Azur	
Association Régionale pour l'Habitat social (ARHLM) PACA et Corse	Le directeur de l'ARHLM PACA et Corse	

Ce qui suit :

Tables des matières

Préambule de l'État, de la Ville de Marseille et de la Métropole Aix-Marseille-Provence.....	4
Les enjeux d'une ORCOD-IN sur le site du Consolat.....	6
1-Un quartier qui concentre des dysfonctionnements urbains, sociaux et d'habitat.....	6
2-La création d'une ORCOD-IN à Consolat.....	7
3-Les axes d'une intervention globale sur le site de Consolat.....	8
4-L'articulation de l'ORCOD-IN avec les projets du territoire.....	10
Les engagements réciproques des partenaires publics.....	11
Article 1 – Intervention immobilière et foncière.....	11
1.1-Volumétrie des biens à acquérir.....	11
1.2 – Acquisition des lots.....	11
1.3 – Organisation, mise en œuvre de l'action de portage et gestion des lots de copropriétés.....	12
1.4 – Fonctionnement du comité des acquisitions, de l'hébergement et du relogement.....	12
1.5 - Cession des lots portés par l'EPF.....	13
Article 2 – La mise en œuvre de l'hébergement et du relogement.....	13
2.1. Relogement.....	13
2.2. Hébergement.....	14
2.3. Droit au logement.....	14
2.4. Suivi de la mise en œuvre.....	14
Article 3 – La lutte contre l'habitat indigne.....	14
3.1. Identification des situations d'indignité.....	14
Renforcement de la communication sur le dispositif Signal Logement.....	14
3.2. Mise en œuvre des pouvoirs de police du Maire et du Préfet.....	15
3.3. Création d'un Groupe de Lutte et de Traitement de la Délinquance dédié à l'ORCOD IN de Consolat.....	15
Article 4 – Dispositif d'accompagnement des copropriétés.....	15
Article 5 – Mise en œuvre du projet d'aménagement.....	16
5.1. Le pilotage du projet d'aménagement.....	16
5.2. La définition du projet d'aménagement.....	17
5.3. Mise en œuvre du projet d'aménagement.....	17
5.4. Financement du projet d'aménagement.....	18
Article 6 – Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP).....	18
Le financement du projet d'aménagement.....	19
La gouvernance du projet.....	19
Article 7 – Rôle et missions de l'EPF.....	19
Article 8 – Organisation du pilotage.....	20
Article 9 – Information, concertation et co-construction avec les habitants.....	21
Article 10 – Données numériques.....	22
Article 11- Clause de revoyure.....	22
Annexe 1 : Décret n°XXX XXX.....	23
Annexe 2 : Périmètre opérationnel de l'ORCOD IN.....	24

Préambule de l'État, de la Ville de Marseille et de la Métropole Aix-Marseille-Provence

Selon les éléments de diagnostic partagés par les partenaires, le territoire fait face, en matière de grandes copropriétés, à une situation hors norme avec 28 ensembles immobiliers qualifiés de fragiles à dégradés sur le territoire marseillais, 32 à l'échelle de la métropole (soit 47 copropriétés et plus de 11 000 logements concernés). L'ampleur et l'intensité des désordres sur ces sites justifie une action publique rapide et massive, alors même que le reste des 87 copropriétés de plus de 80 logements sur la ville nécessite souvent des actions de veille et de prévention pour éviter de voir croître le nombre d'ensembles immobiliers en déqualification. On peut à cet égard parler d'un véritable « cluster » de grandes copropriétés dégradées, marqué par une concomitance spatiale et temporelle à une échelle totalement inédite pour une seule et unique commune.

Au sein de ce cluster, 4 ensembles en situation particulièrement grave et non pris en compte par le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ou l'Établissement Public Euroméditerranée ont été identifiés en 2023 comme susceptibles de relever de l'intérêt national dans le rapport remis au gouvernement sur la perspective d'une ORCOD avec un caractère d'intérêt national. Il s'agit des copropriétés du Mail (Le Grand Mail, le Mail G, les Gardians), la Maurelette, les Rosiers – Super Belvédère et Consolat, pour lesquels 4 études de préfiguration d'ORCOD IN ont été conduites par l'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur. En date du 23 juin 2025, le cabinet du Premier ministre confirme le principe de proposer la mise en place de ces ORCOD qui seraient qualifiées d'intérêt national par décret en Conseil d'Etat.

De nombreux processus y sont, en effet, à l'œuvre :

- Un vieillissement des bâtiments construits dans les années 60 et 70, entraînant des besoins globaux d'entretien et de réparation croissants faute d'avoir été pris en compte antérieurement (et donc des charges de plus en plus élevées) ;
- Une obsolescence des logements en matière de performance énergétique, qui précarise d'ores et déjà les habitants et qui ouvre la perspective, dans un contexte d'accélération du dérèglement climatique, de logements inhabitables à moyen terme (d'ici 2030 à 2050), notamment lors des périodes caniculaires particulièrement marquées dans la région ;
- Une déqualification des logements avec une chute des valeurs foncières et immobilières, une hausse des charges et un départ massif des propriétaires occupants remplacés le plus souvent par des marchands de sommeil bénéficiant de retours sur investissement très élevés au sein d'un véritable sous-marché immobilier de la misère ;
- Une crise de la gouvernance des copropriétés souvent en quasi cessation de paiement du fait de dettes insoutenables, avec des conseils syndicaux en déliquescence, des syndicats dépassés voire douteux remplacés peu à peu par des administrateurs provisoires qui découvrent eux-mêmes de nouvelles dettes. Sachant que dans les cas les plus graves, il devient impossible de saisir les lots des copropriétaires les plus endettés, faute de preneurs lors des enchères ;
- L'emprise croissante du trafic de drogue et des réseaux qui trouve dans ces territoires un écosystème favorable à leur activité, entraînant de très grandes difficultés voire une impossibilité à réaliser certains travaux car immédiatement détruits (ascenseurs, sécurité incendie) et des situations littéralement terribles vécues par les habitants ;
- Le développement du mal logement dans un parc de logements de plus en plus dégradé, indigne et insécure, tant en parties privatives qu'en parties communes, couplé désormais à un phénomène de squats « organisés », des piquages sauvages sur les réseaux, avec des conséquences sanitaires et sociales lourdes sur la vie des habitants et, régulièrement, des morts (par les incendies) ;
- Des habitants parmi les plus pauvres de Marseille (avec des taux de pauvreté normalement inexistantes en France métropolitaine), qui ne peuvent se loger dans le parc social faute d'offre disponible ou de possibilité d'y accéder pour des questions d'accès aux droits, qui sont donc assignés à résidence dans ces grandes copropriétés dégradées. Les propriétaires occupants modestes se trouvent également assignés, car ils ne peuvent vendre sauf à vil prix. Ces populations vulnérables, notamment les plus jeunes, rencontrent ainsi de grandes difficultés en matière d'accès à l'éducation, à l'emploi, à la santé.

Les outils dont les acteurs publics locaux disposent ne sont clairement pas suffisants ou pas suffisamment déployés. Les plans de sauvegarde ont été utilisés volontairement pour servir à traiter l'urgence et la mise en sécurité des habitants sans réussir à enrayer le processus de dégradation, et seuls les processus massifs de démolition et de recyclage engagés sur quelques copropriétés offrent aujourd'hui des perspectives. A l'échelle des problèmes rencontrés, les pouvoirs publics ne peuvent répondre que par le traitement ponctuel, alors qu'il

convient de prendre en compte le caractère systémique désormais avéré de cette situation des grandes copropriétés au sein d'une crise globale de l'habitat.

En effet, la situation des grandes copropriétés à Marseille ne peut se regarder sans prendre en compte le contexte plus global dans lequel elle s'inscrit, qui non seulement contribue à amplifier les phénomènes de déqualification à l'œuvre, mais qui, en outre, mobilise déjà massivement les ressources tant humaines que budgétaires des acteurs locaux avec l'appui de l'État.

Une profonde crise du logement et de l'habitat frappe le territoire depuis de nombreuses années.

L'insuffisance de l'offre, sur la quasi-totalité des segments au regard des besoins de ses habitants, est amplifiée par de profonds déséquilibres territoriaux. Le Programme Local de l'Habitat métropolitain adopté le 22 février 2024 souhaite adresser ce sujet en se dotant d'objectifs ambitieux qui mobilisent pleinement les acteurs locaux dans un contexte marqué par une crise nationale de la production. Actuellement, le parc de logements sociaux ordinaires ou familiaux ne progresse quasiment pas. Conjugué à un taux de rotation en baisse, ce phénomène a pour conséquence la forte hausse de la demande en logement social (aujourd'hui autour de 52 000 demandeurs sur Marseille, soit plus de 30 % de hausse depuis 2020). Parallèlement, le parc locatif privé est lui-même mis en tension par la baisse du taux de rotation, le développement des meublés touristiques mais aussi, dans une moindre mesure, les mises en sécurité et évacuations qui se sont multipliées suite aux effondrements dramatiques de la rue d'Aubagne et de la rue Tivoli. Les trajectoires résidentielles se figent, en particulier pour les plus modestes. De la sorte, les grandes copropriétés dégradées deviennent l'exutoire de cette crise globale, point le plus bas avant la rue de parcours résidentiels descendants, accentuant leur paupérisation et favorisant la très profitable économie de la misère.

A cette insuffisance de l'offre au regard des besoins, s'ajoute une part de l'offre existante de faible qualité, tant dans des grands ensembles de logements sociaux que dans un parc privé diffus, marqué par l'habitat indigne, particulièrement dans les zones d'habitat ancien d'une partie du centre-ville. Là encore, les pouvoirs publics consacrent à cet effort de requalification urbaine de grands ensembles de logements sociaux ou à la lutte contre l'habitat indigne en centre-ville des moyens considérables, notamment par la mise en œuvre de programmes de renouvellement urbain sur 14 quartiers pour un montant total d'investissements de plus de 2,5 milliards d'euros dont 650 millions d'euros de l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). Ces programmes sont aujourd'hui pleinement en phase opérationnelle, mais mettent en tension tant les acteurs locaux que les capacités du territoire à offrir des perspectives de mobilité résidentielles à ses habitants.

Enfin, les problématiques de sécurité publique viennent elles-mêmes en grand nombre accroître les processus de dégradation du cadre de vie. L'importance de l'économie informelle et surtout illicite influence fortement et négativement l'espace public dans nombre des 41 quartiers prioritaires au titre de la politique de la ville, quand ce n'est pas leur intrication avec l'animation dégradée de rez-de-chaussée commerciaux. L'importance et la violence du narco-traffic, son emprise sur des populations vulnérables, viennent amplifier des processus de relégation urbaine et même s'opposer de plus en plus fréquemment aux politiques publiques de l'habitat (immeubles aux accès contrôlés et aux équipements dégradés, propriétaires ou occupants menacés, travaux empêchés, etc.). L'État au premier chef ainsi que, dans leurs compétences, les collectivités locales mobilisent des moyens croissants et importants sur cet enjeu de sécurité publique.

La situation de l'ensemble des grandes copropriétés dégradées à Marseille ne peut donc s'appréhender site par site sans comprendre le caractère systémique de la crise de l'habitat et les mécanismes croisés de dégradation du cadre de vie. L'enjeu est bien de créer, par le recours à la solidarité nationale, les conditions d'une capacité structurelle de traitement de ces copropriétés. Celle-ci dépasse de loin les capacités mobilisables des collectivités locales et de l'État par le droit commun, du fait de la multiplicité des sites concernés et de la déjà très forte mobilisation de moyens conséquents en faveur de la production d'une offre nouvelle, du traitement de l'habitat indigne en centre-ville et en diffus, des programmes de renouvellement urbain en cours ou des enjeux de sécurité publique.

S'interroger sur l'ampleur et le caractère hors norme des désordres d'un site particulier pour constater l'impuissance du droit commun et la nécessité de la reconnaissance d'un intérêt national n'a donc de sens que si on ne masque pas la réalité de l'ensemble du territoire marseillais, où se conjugue de manière concomitante et systémique un grand nombre de défis hors norme en matière d'habitat et d'urbanisme. C'est en effet tout autant cette concomitance qui justifie pleinement l'exercice de la solidarité nationale pour le traitement pérenne de ce « cluster » de copropriétés dégradées.

Nous sommes confrontés aujourd'hui à un risque d'emballement spectaculaire des conséquences de cette crise systémique de l'habitat, qui peut nous entraîner, rapidement, à des évacuations en chaîne de centaines d'habitants à la suite d'un incident grave. Agir à la hauteur de cette crise est une impérieuse nécessité.

Pour la Ville de Marseille,

Pour l'État,

Pour la Métropole Aix-Marseille-Provence

Les enjeux d'une ORCOD-IN sur le site du Consolat

1- Un quartier qui concentre des dysfonctionnements urbains, sociaux et d'habitat

L'ensemble immobilier de Consolat, composé d'une copropriété unique compte 396 logements (6 bâtiments) et environ 1200 habitants

La copropriété Consolat située dans le 15^{ème} arrondissement de Marseille forme une poche de pauvreté au sein d'un arrondissement déjà fragile (deuxième arrondissement le plus pauvre de Marseille). Elle concentre une multitude de problématiques l'ayant entraînée dans une spirale de dégradation bâtementaire couplée à un déséquilibre croissant dans les statuts d'occupation (28 % propriétaires occupants), entraînant une fragilisation de son occupation sociale et l'implantation grandissante d'un réseau de deal compliquant fortement l'exécution des travaux d'urgence en cours.

Cet ensemble immobilier, situé sur une parcelle de 3,6 hectares, n'est desservi que par une impasse (impasse Albarel Malavesi) qui devient privée à l'entrée de la copropriété.

La copropriété Consolat est fortement enclavée, entre une caserne (dont les murs de clôture n'ont pas été ouverts lors de sa réhabilitation), la colline de Séon (axe est-ouest), le chemin de fer et l'autoroute A55 (axe nord-sud). Le besoin d'ouverture, de désenclavement est donc manifeste.

La copropriété est en situation de décrochage prononcé avec son quartier, selon des indicateurs sociaux plus dégradés que pour le reste du quartier et de l'arrondissement, et une situation urbaine fragmentée, morcelée et marginalisée du fait de son enclavement. Ce constat se justifie autant du point de vue des connexions et de la forme urbaine que du point de vue sociologique où les habitants ont un profond sentiment de « relégation », dû principalement au manque actuel de transports en commun desservant l'accès au centre-ville.

Les difficultés sociales, bâtementaires et financières de cette copropriété, composée d'un syndicat principal et de deux syndicats secondaires (bât B et C), ont eu pour effet d'entraîner un placement sous administration provisoire d'un syndicat secondaire (bâtiment C) en juin 2022 et du syndicat principal en juillet 2023, traduisant une instabilité de gestion et de gouvernance de la copropriété, et rendant très difficile son potentiel de redressement.

De plus, cette copropriété fait face à des complexités telles que la nécessaire évolution des rez-de-chaussée sur pilotis du bâtiment A et des étages séchoirs (bâtiments A et B), qui sont une particularité architecturale de Consolat, inutilisables en l'état et sources de mise en danger des occupants en termes de sécurité incendie (nombreux départs de feux dus à des dépôts d'encombrants).

Enfin, le cadre de vie est gravement altéré par le squat, la présence d'ateliers de mécanique sauvage et les dégradations bâtementaires de plus en plus importantes qui ont conduit la ville de Marseille à engager de multiples procédures de mise en sécurité urgentes ou contradictoires sur les 3 principaux bâtiments (A, B et C).

Ainsi, le bâtiment A fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité pour 6 de ses entrées et d'une procédure contradictoire avant arrêté de mise en sécurité pour les 4 autres. Les bâtiments B et C sont également sous l'effet d'une procédure contradictoire engagée au cours de l'année 2024.

Cette copropriété se caractérise donc par un stade avancé de dégradation, notamment structurelle, se traduisant par des conditions de logement indécentes et insalubres, avec des installations électriques non conformes, des problématiques fortes en termes de sécurité incendie, ainsi que des épaufures sur les façades béton.

De plus, les équipements communs défectueux, tels que les ascenseurs dans les bâtiments A et B, présentent des risques importants pour la sécurité des habitants, notamment des risques d'électrocution ou d'incendie. Ces dysfonctionnements ont également pour conséquence l'impossibilité pour certaines personnes âgées ou handicapées de sortir de leur logement depuis plusieurs mois. Enfin, la problématique du deal sur cette copropriété engendre une insécurité croissante, rendant nécessaire une sécurisation des accès aux immeubles.

Les indicateurs financiers de la résidence sont particulièrement dégradés avec des dettes fournisseurs équivalant à 110 % du budget prévisionnel, et des dettes copropriétaires représentant 154% de ce même budget, soit 10 fois le seuil d'alerte de l'ANAH, et une part importante de dettes irrécupérables. Cette situation ne permet pas d'envisager une requalification à plus long terme de cet ensemble immobilier sous le statut de la copropriété.

Les dispositifs de redressement actuels apparaissent clairement inadaptés et les outils de droit commun sous dimensionnés pour faire face à l'ensemble des problématiques du site. En effet, l'étude met en lumière la

nécessité de réaliser un recyclage massif estimé entre 195 et 255 logements, du portage de redressement (24 à 30 logements), la conduite d'une opération d'aménagement et son articulation avec des dispositifs d'accompagnements des copropriétés avec un soutien très importants des pouvoirs publics.

2- La création d'une ORCOD-IN à Consolat

La grande copropriété a constitué un des modes importants d'urbanisation de la ville de Marseille durant la période de reconstruction après-guerre. Marseille est la ville de France où les grandes copropriétés de plus de 100 logements sont les plus présentes.

Ces copropriétés ont connu un vieillissement prématuré, en lien avec les mutations de leur occupation sociale et avec la « précarisation » des propriétaires occupants comme bailleurs qui ne sont pas parvenus à faire face aux dépenses d'entretien du bâti et aux dépenses de fonctionnement et enfin l'intrusion d'investisseurs malveillants.

Une étude statistique de l'Anah sur le pré-repérage des copropriétés dégradées évaluée en 2014 que 29 copropriétés de plus de 200 logements sont considérées comme fragiles.

Lors des États généraux du logement qui se sont tenus à Marseille les 28 et 29 novembre 2022 et dans le cadre de la feuille de route sur les premiers engagements pour un logement accessible et digne à Marseille, l'État s'est engagé à déployer un dispositif massif spécial et dérogatoire qui permette d'accélérer les interventions publiques sur les copropriétés dégradées du territoire marseillais au travers notamment d'une réflexion sur une ORCOD IN pouvant s'étendre à d'autres territoires de la métropole.

Dans le prolongement, le ministre chargé de la Ville et du Logement a confié au préfet de région le 19 décembre 2022 la mission de rédiger un rapport de faisabilité sur la perspective d'une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national.

Le rapport intermédiaire confié à l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) a conclu en mars 2023 à :

« Compte tenu du nombre de copropriétés prioritaires, concernées par une intervention publique massive, de leur éparpillement sur le territoire marseillais, et de la diversité des situations rencontrées, une ORCOD-IN unique et globale n'apparaît pas comme une réponse adaptée.

En conséquence, une stratégie d'intervention différenciée est proposée en complément des dispositifs existants. Celle-ci prévoit un programme d'intervention d'intérêt national piloté par le préfet, associant les collectivités et doté de moyens renforcés en ingénierie portant sur 11 ensembles de copropriété pour une durée de 15 ans. Ce programme comprend le lancement de quatre études de préfiguration d'ORCOD IN qui, en fonction des résultats des analyses réalisées, pourront être validées par le Conseil d'État. »

Lors de son déplacement à Marseille du 26 au 28 juin 2023, le Président de la République a annoncé un plan sur les copropriétés, et notamment le lancement d'études de préfiguration d'opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN) sur le territoire marseillais.

Par courrier daté du 21 novembre 2023, le ministre délégué au ministère de la transition écologique, de la cohésion des territoires, chargé du logement ainsi que la secrétaire d'État auprès du ministère de l'Intérieur et des Outre-mer et du ministère de la cohésion des territoires, chargée de la Ville et de la citoyenneté ont demandé à l'EPF de Provence Alpes Côte d'Azur de préfigurer sous l'égide du préfet de région une ORCOD IN sur quatre copropriétés marseillaises (l'ensemble du Mail, Les Rosiers, Consolat et la Maurelette) notamment en raison :

- des enjeux majeurs d'habitat dégradé sur ces quartiers ;
- de la complexité particulière de traitement du fait de l'entremêlement d'enjeux de redressement, de recyclage, de restructuration foncière et d'aménagement urbain ;
- ainsi que de la nécessité de lourds investissements financiers pour remédier aux difficultés constatées.

L'ORCOD IN vise à développer une approche globale du traitement des copropriétés dégradées et à intensifier et mieux coordonner l'intervention publique. Elle peut articuler au travers d'une convention entre personnes publiques les actions suivantes, précisées à l'article L741-1 du code de la construction et de l'habitation :

1. un dispositif d'intervention immobilière et foncière en copropriété ;
2. un plan de relogement et d'accompagnement social des occupants ;
3. la mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ;

4. la mise en œuvre d'OPAH (L.303-1 du code de la construction et de l'habitation) ;
5. le cas échéant, la mise en œuvre de plans de sauvegarde, et si nécessaire de la procédure d'administration provisoire renforcée ;
6. la mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement au titre du L301.

Conformément à l'article L741-2 du même code, l'État peut déclarer d'intérêt national une opération de requalification de copropriétés dégradées et confier à un Établissement Public Foncier la conduite de ladite opération.

L'article L321-1-1 du Code de l'urbanisme définit le rôle de l'établissement public foncier. L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur est chargé de la coordination des actions des personnes publiques dans le cadre de la mise en œuvre de l'ORCOD IN de l'ensemble Consolat. A ce titre, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur assure les missions de direction de projet, en lien étroit avec la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence et l'État. Les agences de l'État seront associées à ces instances de pilotage.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur rapportera régulièrement l'avancement de l'opération au maire de Marseille, à la présidente de la Métropole, ou à leurs représentants, et au représentant de l'État.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur réalisera par ailleurs tout ou partie des actions mentionnées au 1, 4, 5 et 6 du L741-1 susmentionnés.

L'action publique alliant le volet régalien (sécurité publique, arrêtés de déclarations d'utilité publique, insalubrité ou péril) et le volet opérationnel, doivent être coordonnés pour des raisons d'efficacité, de sécurité, et d'économie de projets.

Le préfet de région a remis le rapport à la ministre auprès du ministre de l'Aménagement du territoire et de la Décentralisation, chargée du Logement concernant la Résidence Consolat en date du 18 juillet 2025.

Cette démarche de préfiguration a abouti à la signature du décret en Conseil d'État n° xxx du xxx déclarant d'intérêt national l'ORCOD de l'ensemble de la Résidence Consolat (cf. annexe 1). Ce même décret a défini le périmètre de cette opération et a chargé l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur de la conduire, de coordonner les actions des personnes publiques signataires de la convention et de réaliser ou faire réaliser les différentes actions de l'ORCOD-IN, notamment le portage immobilier, les dispositifs de redressement de copropriété et l'opération d'aménagement.

Concernant les actions ou opérations d'aménagement, le décret habilite l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur à prendre l'initiative de créer une zone d'aménagement concerté ou à mobiliser d'autres outils d'aménagement, et possiblement à concéder la réalisation de cette opération d'aménagement.

3- Les axes d'une intervention globale sur le site de Consolat

3.1. Le dispositif d'intervention immobilière et foncière

Le dispositif d'intervention immobilière et foncière est mis en œuvre par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, il consiste en l'acquisition de logements au sein des copropriétés. Ce dispositif poursuit plusieurs objectifs :

– **Permettre le recyclage des immeubles** qui ne peuvent être pérennisés en copropriété du fait de l'importance de leurs difficultés. L'objectif est alors la maîtrise totale de ces immeubles en vue soit de leur démolition soit de leur transformation en logement social (opération d'acquisition-amélioration). Cette action doit pouvoir s'appuyer sur la capacité d'expropriation par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, suite à la déclaration d'utilité publique du projet. A la suite de leur acquisition, certains logements occupés pourront continuer à être loués dès lors que les conditions de sécurité et de salubrité sont réunies.

– **Accompagner le redressement des immeubles en copropriété**, grâce au portage transitoire de logement en articulation étroite avec les dispositifs d'accompagnement type plan de sauvegarde (PDS). Les logements acquis ont vocation à être loués, si besoin après réalisation de travaux de sécurisation, de remise aux normes voire de confort. La vente de ces logements interviendra lorsque la copropriété sera redressée et que le projet de requalification du quartier sera achevé.

Pour faciliter la mise en œuvre du dispositif d'intervention immobilière et foncière, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, s'appuiera pendant la durée de l'opération sur le droit de préemption urbain renforcé ainsi que sur des procédures d'expropriation fondées par des déclarations d'utilité publique de carence ou d'aménagement.

Les volumes d'intervention envisagés pour calibrer les moyens nécessaires sont estimés entre 24 et 30 logements pour le portage de redressement et autour de 195 et 255 logements pour le portage en vue d'un recyclage.

3.2. Un plan de relogement, d'hébergement et d'accompagnement social des occupants

La capacité à reloger rapidement est essentielle pour accompagner le dispositif d'intervention immobilière et foncière et l'opération d'aménagement. Cette capacité de relogement permet :

- de résoudre, parallèlement à l'action foncière, les situations d'indignité manifestes ne pouvant être traitées par des travaux en parties privatives, tels que les situations de suroccupation. La mise en œuvre effective de ces relogements est indispensable pour sécuriser l'action foncière menée par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur.
- de permettre le recyclage des immeubles les plus dégradés. En cas de projet de démolition, la stratégie de relogement sera mise en place de façon partenariale en articulation avec les enjeux du NPNRU et les dispositifs prévus par la métropole AMP et la ville de Marseille.

Le dispositif prévu par la Métropole, sur le territoire de Marseille s'appuie sur une Charte de relogement. Délibérée en décembre 2023, cette charte précise les conditions et modalités de relogement des ménages. Appliquée aux projets NPNRU, elle comprend par anticipation un volet sur l'habitat privé. Adossée à la charte, une convention de mutualisation des relogements approuvée en Comité de pilotage métropolitain du 12/06/2024 s'appuie sur la mobilisation des logements du parc social en relation avec les conventions de gestion en flux contractualisées par les bailleurs sociaux avec l'ensemble des réservataires et sur un outil dédié, la plateforme relogement, qui a été créée à cet effet. Celle-ci permet de centraliser les mises à disposition de logements dans le parc social.

La stratégie de relogement sera co-pilotée par l'État, la métropole et la ville. Sa mise en œuvre associera l'État, les collectivités locales, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, les bailleurs sociaux et l'ensemble des réservataires. Les actions d'accompagnement social lié au relogement seront déployées par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur qui pilotera à cet effet une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).

Les besoins prévisionnels de relogement sur la durée de l'opération sont estimés entre 112 et 255 ménages en fonction des besoins de décohabitation qui seront rencontrés.

3.3 La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne

La réussite de l'ORCOD IN nécessite la mise en œuvre d'actions de lutte contre l'habitat indigne relevant des pouvoirs de police du maire et du Préfet. Pour ce faire, plusieurs mécanismes de repérage des situations sont mis en œuvre sur le périmètre de l'ORCOD IN :

- Instauration d'un permis de louer sur le périmètre de l'ORCOD-IN,
- Le renforcement des services de la ville de Marseille.

Ces mécanismes sont complémentaires des autres modes de repérage de situations d'habitat indigne (plateforme Signal Logement, plaintes des occupants ou des voisins, signalement par des services sociaux ou par les opérateurs intervenant sur le quartier).

Les mesures de police liées à l'habitat indigne seront déclenchées systématiquement dès le repérage des problématiques, selon les modalités opératoires prévues dans le droit commun.

3.4 L'accompagnement des copropriétés et des copropriétaires en difficulté

L'accompagnement de la copropriété de l'ORCOD IN de Consolat sera assuré par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

L'EPF assurera la maîtrise d'ouvrage, la conduite et la coordination des plans de sauvegarde de Consolat et le cas échéant, sur les futures entités à accompagner qui seront mis en place sur le temps de l'opération. Leur mise en œuvre reposera sur des missions de suivi-animation confiées à des opérateurs.

Le cas échéant, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur sera également maître d'ouvrage d'études pré-opérationnelles afin de calibrer et définir les besoins nécessaires en dispositifs nouveaux et/ou complémentaires à mettre en place.

Des travaux d'urgence seront lancés quand ils seront nécessaires, les syndicats de copropriétaires étant bénéficiaires de subventions de l'Anah et de tous autres partenaires selon leurs dispositifs en vigueur.

Concernant les travaux d'amélioration, les plans de financement qui devront être déterminés dans le cadre des études de calibrage des différents dispositifs, rendront plausible la réalisation de programmes de travaux comprenant notamment l'amélioration énergétique et la résidentialisation.

Ces dispositifs d'accompagnement seront définis en lien avec l'Anah et les collectivités locales. Ils permettront de mettre en œuvre, pour les immeubles à redresser :

- des actions d'amélioration de la gestion et du fonctionnement de la copropriété ;
- des travaux en parties communes et/ou privatives (travaux urgents, travaux d'amélioration dont la rénovation énergétique et la résidentialisation) ;
- des dispositifs d'accompagnement social des copropriétaires et habitants en difficulté ;
- des actions de gestion urbaine de proximité sur le périmètre de la copropriété.

Pour les immeubles voués au recyclage, les dispositifs porteront principalement sur :

- le maintien de la gestion courante et la conduite des travaux nécessaires à la sécurité des personnes et à la préservation des bâtiments sur la durée conséquente du processus d'acquisition publique ;
- Des actions de gestion urbaine de proximité au périmètre de la copropriété ;
- L'accompagnement des syndicats de copropriétaires vers la fin du statut de copropriété.

3.5 – Définition et mise en œuvre d'un projet d'aménagement

La mise en œuvre d'une ORCOD IN sur la résidence Consolat vise à enrayer la déqualification de la copropriété et plus globalement du quartier. Pour se faire, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pilotera un projet d'aménagement qui visera à répondre aux dysfonctionnements du quartier, notamment à travers les ambitions suivantes :

- la scission de la copropriété ;
- les transformations d'espaces privés en espaces publics ;
- le recyclage de plusieurs bâtiments (démolitions et/ou recyclage en logements sociaux) ;
- le redressement de certains bâtiments sous le statut de la copropriété ;
- et d'autres actions détaillées dans la présente convention et le rapport de préfiguration.

Ce projet d'aménagement devra répondre aux exigences du développement durable et sera notamment ambitieux en matière de développement des circulations douces, d'amélioration de la performance énergétique et enfin de végétalisation des espaces.

Durant les premiers mois de mise en œuvre de l'ORCOD IN, le programme du projet d'aménagement devra être précisé. Son mode opératoire, son calendrier et son plan de financement devront être définis. Pour se faire, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur conduira les démarches pré-opérationnelles nécessaires, en parfaite collaboration avec la ville, la métropole et l'État. Les collectivités locales resteront maître d'ouvrage des projets d'espaces publics, d'équipements et d'infrastructures dont elles ont la compétence, dans les secteurs en bordure de l'opération d'aménagement pilotée par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur. Au terme de cette première phase de l'ORCOD IN, les objectifs du projet, notamment le programme de démolition, son mode opératoire et son plan de financement pourront être intégrés à la présente convention par avenant.

L'EPF prendra l'initiative de l'opération d'aménagement de l'ensemble Consolat, après avis de la ville et de la métropole, et pilotera les démarches nécessaires à sa mise en œuvre.

Un dispositif de communication et de concertation propre à l'opération sera copiloté par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, les collectivités et l'État.

4- L'articulation de l'ORCOD-IN avec les projets du territoire

Le lancement d'une ORCOD IN s'inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain à l'échelle du quartier et du périmètre de NPNRU Consolat Mirabeau, en lien avec les projets structurants (notamment la création d'un arrêt de tramway Consolat-Mirabeau et l'extension de la ligne T3) et la requalification à venir du parc de Séon. Par ailleurs, l'interface entre le chemin du ruisseau Mirabeau et les différents ensembles résidentiels intégrés au projet devront faire l'objet d'un pilotage concerté.

Par ailleurs, les forts besoins en relogement provoqués par l'opération de Consolat pourront se confronter aux autres actions menées de front ailleurs sur le territoire. L'articulation de l'ORCOD IN avec les projets de territoire se joue à la fois sur leur intégration respective pour un projet cohérent que dans leurs capacités de réalisations.

Il est proposé de créer un comité de suivi de projet et de coordination sur les actions à mener pour favoriser la bonne réalisation de l'opération.

Les engagements réciproques des partenaires publics

Par cette convention conclue en application de l'article L741-1 du CCH, les partenaires s'engagent dès à présent à mobiliser pour l'ORCOD IN de Consolat d'une part, et en priorité, leurs moyens de droit commun et d'autre part, des moyens exceptionnels.

Article 1 – Intervention immobilière et foncière

1.1- Volumétrie des biens à acquérir

Les volumes d'acquisition prévisionnels sont estimés entre 225 et 279 logements auxquels s'ajoutent 12 locaux commerciaux sur la durée de l'ORCOD IN que ce soit pour faciliter le redressement des immeubles en copropriété ou pour permettre leur recyclage immobilier (transformation en LLS) ou foncier (démolition).

Le programme prévisionnel sera intégré par voie d'avenant.

Les conditions d'acquisition par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur seront conformes à l'estimation des biens par le service des Domaines de la Direction Départementale des Finances Publiques.

Les enjeux devront être hiérarchisés et lissés dans le temps pour garantir le bon fonctionnement de l'opération.

Pour des raisons d'efficacité, de sécurité, et d'économie de projets, l'engagement de déclaration d'utilité publique devra intervenir le plus en amont possible. Les acquisitions ponctuelles de lots sous présomption d'insalubrité ou de péril et *a fortiori* occupés, seront à éviter en amont du dépôt de DUP, hors cas opérationnel majeur.

1.2 – Acquisition des lots

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pilote et organise les diagnostics et les études pré opérationnelles liées aux acquisitions.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur procédera à toutes les acquisitions nécessaires au projet tel qu'il est défini. Il s'agit des :

- biens voués au recyclage foncier (démolition) ;
- biens voués au recyclage immobilier en logements locatifs sociaux par des bailleurs sociaux (acquisition – amélioration) ;
- biens dont la maîtrise est nécessaire au projet urbain (centre commercial, etc.) ;
- biens voués à du portage ciblé dans la limite de lots subventionnables par l'Anah.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur acquiert les biens par voie amiable, de préemption, d'adjudication et par voie d'expropriation.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à racheter les biens acquis en avance de phase par les collectivités ou leurs opérateurs s'ils s'avèrent utiles au projet définitif tel que validé par les partenaires.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à mobiliser les moyens financiers nécessaires pour la mise en œuvre de la stratégie d'acquisition des logements retenue dans le projet.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pilote le comité des acquisitions, de l'hébergement et du relogement, instance qui présente et valide les opportunités d'acquisition et les besoins en hébergement et en relogement associés. Ce comité aura pour fonction d'appliquer et de garantir la bonne réalisation de l'opération telle que validée au comité directeur. Son fonctionnement est détaillé à l'article 1.4.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pourra exercer par délégation le droit de préemption urbain renforcé que lui déléguera la Métropole.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à signaler à la ville tout logement présentant une suspicion de non décence, d'insalubrité ou de péril.

La MÉTROPOLE Aix-Marseille-Provence s'engage à déléguer, dès la signature de la présente convention, son droit de préemption urbain renforcé à l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, sur le périmètre opérationnel de l'ORCOD IN.

La VILLE de Marseille ne s'opposera pas à la cession de foncier nécessaires à la réalisation du projet urbain.

La VILLE de Marseille s'engage, conformément à la loi, à réaliser une visite à chaque signalement réalisé selon les modalités opératoires de droit commun (sur la plateforme Signal Logement) transmis par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur ou un de ses prestataires sur tout le périmètre de l'opération.

L'ÉTAT ne s'opposera pas à la cession de biens utiles au projet urbain une fois celui-ci validé.

L'ÉTAT s'engage à mobiliser les services de la préfecture, des tribunaux, de la direction départementale des finances publiques (Pôle d'évaluation domaniale de Marseille), le cas échéant la direction de l'immobilier de l'État pour permettre à l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur de mener à bien les phases d'acquisitions foncières (juridiction de l'expropriation, évaluations domaniales, instruction des dossiers de DUP, etc.).

L'Anah apportera son concours financier aux travaux de réhabilitation en parties privatives et d'amélioration engagés par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur sur les lots faisant l'objet d'un portage ciblé de redressement.

1.3 – Organisation, mise en œuvre de l'action de portage et gestion des lots de copropriétés

Quel que soit le mode d'acquisition (préemption, adjudication, amiable ou expropriation), tous les lots concernés feront l'objet d'une visite préalable qui permettra d'établir un premier diagnostic social (identification du besoin de relogement signalé à l'État en cas de suroccupation notamment, d'accompagnement social, soupçon de suroccupation...) et technique (état du logement, soupçon d'insalubrité...).

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage, en amont des acquisitions, à réaliser via la mobilisation de ses prestataires, un diagnostic technique des logements et un diagnostic social si le logement est occupé.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur ou le bailleur désigné pourra réaliser ou faire réaliser :

- des travaux de mise en sécurité sur tous les logements acquis qui le nécessitent ;
- des travaux de sécurisation contre les squats et les sinistres pour les logements vacants non remis en location ;
- des travaux supplémentaires, de confort, pourront être réalisés dans les lots occupés en tant que de besoin, ou dans certains lots vacants en vue de leur mise en location pour favoriser le relogement sur site lors des différentes interventions à venir ;
- des travaux de dévitalisation dans le cas où le bâtiment est voué à la démolition. Ces lots vacants et non remis en location seront sécurisés pour prévenir les tentatives de squat.

Le relogement interviendra dans les conditions décrites à l'article 2.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur n'ayant pas les moyens humains pour assurer la gestion courante de ses biens, un processus de gestion des biens a été établi avec les partenaires signataires de cette convention. Conformément à la lettre de mission du 23 novembre 2023, un bailleur sera désigné et sera chargé de la gestion des logements acquis et ce dès la date d'entrée en jouissance de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur organisera avec ce dernier les modalités d'un transfert total de la gestion administrative, locative et technique dans le cadre d'une convention d'usufruit ou montage équivalent permettant une jouissance anticipée du bailleur.

Dans le cas de la cession d'usufruit, dès le bien acheté par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'usufruit sera revendu au bailleur désigné. Ainsi, la jouissance et la gestion des biens acquis seront assurées par ledit bailleur. Pendant toute la durée fixée entre les parties, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur sera nu-propriétaire des biens acquis puis démembrés, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit. La convention d'usufruit à l'initiative de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur encadrera strictement les relations entre usufruitier et nu-propriétaire et stipulera expressément les charges et conditions de chacune des parties.

1.4 – Fonctionnement du comité des acquisitions, de l'hébergement et du relogement

Il est créé un comité des acquisitions, de l'hébergement et du relogement, composé de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, de l'État, de la ville, de la métropole. Les membres sont assistés le cas échéant du bailleur désigné, des prestataires en charge de la gestion de biens, l'animation des plans de sauvegarde, du relogement et de l'accompagnement social.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pilote ce comité. Il se tiendra régulièrement et à l'initiative de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, mais également sur sollicitation des partenaires.

Ce comité statuera sur l'opportunité des acquisitions et statuera sur les besoins de relogement en fonction des critères retenus en articulation avec les procédures de lutte contre l'habitat indigne, et décidera de la stratégie de portage de chaque lot qui lui sera soumis.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur établira le compte-rendu des décisions des acquisitions, qui vaudra relevé de décisions pour les partenaires concernés par la poursuite des actions d'acquisition, de relogement et de lutte contre l'habitat indigne.

Un bilan périodique des acquisitions et du relogement sera fait au comité directeur de l'ORCOD IN.

En cas de difficulté ou blocage dans la mise en œuvre de cette procédure d'acquisition et de relogement, le comité directeur de l'ORCOD IN sera saisi, afin de prendre toutes les mesures nécessaires pour y remédier et permettre l'atteinte des objectifs de résultat confiés aux signataires de la présente convention d'ORCOD IN.

1.5 - Cession des lots portés par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur

La stratégie de cession sera validée dans les instances de gouvernance de l'ORCOD IN réunissant notamment l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, la ville de Marseille, la métropole AMP et l'État.

Cette stratégie pourra se décliner ainsi :

- pour les fonciers libérés : cession à l'aménageur ;
- pour les biens à démolir : cession à l'aménageur ;
- pour les biens bâtis (recyclage immobilier et portage ciblé) :
 - cession de lots en l'état à l'aménageur ;
 - cession de lots aux bailleurs sociaux ;
 - cession de lots aux particuliers dans le cadre du portage ciblé ;
- rétrocession des fonciers publics après aménagement.

Article 2 – La mise en œuvre de l'hébergement et du relogement

L'ORCOD IN va générer des besoins en relogements estimés entre 112 et 255 ménages pour le site de Consolat. Ces besoins seront précisés à l'aune du futur projet urbain.

La stratégie de relogement sera co-pilotée par l'État, la ville de Marseille et la métropole AMP. Sa mise en œuvre associera l'État, les collectivités locales, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, les bailleurs sociaux et l'ensemble des réservataires. Les actions d'accompagnement social lié au relogement seront déployées par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur qui pilotera à cet effet une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).

2.1. Relogement

Pour les relogements induits par les opérations de recyclage, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, en lien avec l'État, la métropole AMP, la ville de Marseille et le(s) bailleur(s) partenaire(s) du projet, définira un plan de relogement adapté. Ce plan s'inscrira dans le cadre existant et mis en place par la métropole AMP pour prendre en compte la gestion en flux des attributions, celle-ci étant effective depuis le 01/01/2024. Cette gestion en flux nécessite de formaliser différemment les engagements des organismes de logement social et des réservataires au service du relogement, avec, notamment, une identification en amont du calcul du flux des logements que les bailleurs sociaux s'engagent solidairement à consacrer au relogement en lien avec le renouvellement urbain (bailleurs démolisseurs comme non démolisseurs). La convention métropolitaine de mutualisation des relogements approuvée en Comité de pilotage métropolitain du 12 juin 2024, s'appuie sur la mobilisation des logements du parc social en relation avec les conventions de gestion en flux contractualisées par les bailleurs sociaux avec l'ensemble des réservataires. Un outil dédié à cette mutualisation, la plateforme relogement, permet de centraliser les mises à disposition de logements dans le parc social afin que les MOUS s'en saisissent.

Dans ce cadre et conformément au décret du 20 février 2020, les besoins en relogement sont définis comme résultant d'une opération de renouvellement urbain au sens NPNRU, d'une opération ORCOD-IN ou du traitement de l'habitat indigne. Ainsi, les ménages relevant d'une ORCOD IN, à condition d'être éligibles au parc social, pourront être positionnés sur des logements mis à disposition dans le dispositif plateforme via les MOUS qui les accompagneront. Les porteurs des projets devront faire remonter les besoins annuels de ménages éligibles au parc social des opérations concernés, afin qu'ils soient intégrés à l'estimation des objectifs annuels de relogement. Pour les ménages non éligibles au parc social, les opérateurs devront rechercher des logements en parc privé ou des hébergements adaptés.

La Charte de relogement sur le territoire de Marseille délibérée en décembre 2023 et applicable aux projets NPNRU comprend par anticipation un volet sur l'habitat privé qui devra être développé et partagé pour intégrer l'ensemble des enjeux de relogement en matière de traitement de l'habitat privé, ainsi que les modalités

propres aux ORCOD IN, pour lesquels les textes réglementaires sont spécifiques. Aussi, il sera mis en œuvre un avenant à cette charte relogement ou une charte ad hoc dédiée.

La Charte de relogement avenantée précisera les modalités de mise en œuvre de désignation du préfet tel que défini à l'article L.741-2 du CCH.

Le plan de relogement animé par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur comprendra :

- le pilotage d'une enquête sociale préalable et d'occupation (et leur actualisation) à travers une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) ;
- en phase opérationnelle, la constitution des dossiers de relogements et l'accompagnement et le suivi social des ménages jusqu'à leur relogement définitif ;
- la définition d'un plan prévisionnel de relogement d'ensemble ainsi que des propositions et des moyens spécifiques destinés aux propriétaires occupants et aux ménages ayant un droit au relogement mais ne pouvant accéder au parc social ;
- pour les situations d'occupation sans titre ni droit ou de squat et en lien avec la métropole AMP, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur porte les procédures d'expulsion par la voie judiciaire ;
- un suivi régulier de l'avancée des relogements, en lien avec les services de la métropole AMP et de la ville de Marseille, afin de permettre l'actualisation des besoins en relogement pour une identification et une mobilisation d'une offre adaptée à la situation des ménages.

2.2. Hébergement

Pour répondre aux besoins d'hébergement - notamment les ménages ayant un droit au relogement mais n'entrant pas dans les critères d'attribution du parc social ou encore les ménages évacués à la suite d'arrêtés - les collectivités et l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'emploieront à trouver des solutions et engageront une réflexion, animée par l'Etat, pour le développement d'une offre adaptée à ces ménages.

2.3. Droit au logement

La mise en œuvre du relogement interviendra en coordination avec la MOUS pilotée par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur. Cette MOUS examinera de manière systématique et préalablement aux relogements l'éligibilité des ménages aux critères de labellisation en tant que public prioritaire selon le CCH (art. L.441-1). Les ménages qui seront prioritaires au sens du CCH seront labellisés à ce titre, à l'initiative de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur (ou par délégation à la MOUS), du bailleur ou du réservataire selon la procédure applicable dans les Bouches-du-Rhône. Le cas échéant, l'attribution sera décomptée à la fois en tant que relogement ORCOD (pour la mesure des résultats en termes de mixité sociale et hors QPV) et attribution au profit d'un ménage prioritaire (pour la mesure des résultats en matière de droit au logement).

2.4. Suivi de la mise en œuvre

Un bilan annuel sur l'avancement du relogement et la mobilisation des droits de réservation sera présenté au Comité Directeur de l'ORCOD IN.

Article 3 – La lutte contre l'habitat indigne

La réussite de l'ORCOD IN nécessite la mise en œuvre d'actions de lutte contre l'habitat indigne qui s'appuient sur différents leviers :

- la sécurité des immeubles sous responsabilité du Maire et de son service *Sécurité des immeubles* (SDI) ;
- l'insalubrité sous responsabilité du préfet et de l'ARS mais déléguée au service *Hygiène de l'habitat* (SCHS) de la ville de Marseille pour le traitement des signalements et des visites ;
- la non décence au travers de l'infraction au règlement sanitaire départemental (RSD) et de la lutte contre la fraude des allocations de la CAF, déléguée aussi à la ville de Marseille dans le cadre d'une convention partenariale mise en œuvre par le même service *Hygiène de l'habitat* ;
- en complément, le permis de louer déployé par la métropole AMP.

Les mesures de police liées à l'habitat indigne sont déclenchées systématiquement dès le repérage des problématiques via les modalités opératoires de droit commun à savoir la plateforme étatique du PDLHI, Signal Logement et le signalement au Parquet.

La mise en œuvre de ces mesures repose sur les services communaux d'hygiène et de santé (SCHS) et de sécurité des immeubles (SDI) qui seront renforcés à cet effet.

3.1. Identification des situations d'indignité

Plusieurs mécanismes seront créés dans le cadre de l'ORCOD IN pour renforcer le repérage des situations d'habitat indigne :

Renforcement de la communication sur le dispositif Signal Logement

- Afin de renforcer l'appropriation du dispositif Signal Logement par les habitants et les inciter à y déposer un signalement, les partenaires mettront régulièrement en œuvre des campagnes d'informations par différents moyens : affichages dans les immeubles, flyers, ateliers et réunions d'informations sur site ou à proximité des copropriétés.
- Des associations compétentes seront mobilisées par la ville de Marseille et les autres partenaires pour promouvoir la plateforme Signal Logement auprès des habitants et les accompagner dans le suivi de la procédure.

Visite des logements en amont des mutations

- Les intervenants de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur (salariés ou prestataires) seront formés au repérage des situations d'habitat indigne par le service SCHS de la ville de Marseille, et si besoin avec l'appui de l'ARS. Ces formations seront prolongées par un accompagnement du service SCHS lors des premières visites de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur.
- En cas de suspicion de logement insalubre l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur transmettra une demande de visite à la ville de Marseille : celle-ci réalisera la visite dans un délai d'1 mois et le rapport relatif à la salubrité et sécurité du bien dans le délai réglementaire.
- Dans le cas des mutations concernant des propriétaires possédant au moins 10 logements, le service SCHS de la ville de Marseille réalisera une visite conjointe avec l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur dans un délai d'1 mois et établira le rapport relatif à la salubrité et sécurité du bien dans les délais réglementaires.

La visite des logements dans le cadre de l'instauration du permis de louer

Il est instauré un périmètre de permis de louer sur le périmètre ORCOD-IN par la métropole AMP. Il aura particulièrement de sens sur les immeubles maintenus en copropriété et d'une manière générale, à travers un contrôle a posteriori lors des mutations des logements destinés au recyclage.

Face aux risques de non-respect de la mesure par les propriétaires, la métropole AMP accentuera le contrôle a posteriori, lors de l'acquisition par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur. Ce contrôle a posteriori permettra d'améliorer l'identification des marchands de sommeil à l'échelle de la ville.

Visite des équipements collectifs

Certaines situations d'insalubrité ou d'indignité trouvant leur origine dans les dysfonctionnements des équipements collectifs (canalisations fuyardes, engorgements des réseaux, descellement de garde-corps, etc.), les partenaires s'emploieront à mettre en œuvre les moyens à leur disposition pour résoudre les dysfonctionnements des équipements communs.

A l'initiative de la ville de Marseille, une visite sur site sera organisée 1 à 2 fois par an, en présence du gestionnaire et des partenaires pour réaliser un état des lieux et un suivi des dysfonctionnements des équipements collectifs.

3.2. Mise en œuvre des pouvoirs de police du maire et du préfet

En cas de détection de situations relevant des pouvoirs de police du préfet, le service SCHS de la ville de Marseille rédigera un rapport motivé pour la mise en œuvre des procédures administratives adaptées à la situation d'insalubrité constatée et saisira le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur conformément aux dispositions du code de la santé publique (CSP) et du code de la construction et de l'habitation (CCH).

En cas de détection de situations relevant des pouvoirs de police générales ou spéciales du maire, les services communaux SDI et SCHS de la ville de Marseille conduiront les procédures nécessaires. Pour ce faire, la ville s'engage à renforcer les moyens humains de ces services.

3.3. Création d'un Groupe de Lutte et de Traitement de la Délinquance dédié à l'ORCOD IN de Consolat

Dans le cadre de la lutte contre le narcotrafic, le proxénétisme et la soumission des personnes vulnérables, il est proposé de créer un groupe de lutte et de traitement de la délinquance (GLTD) : un volet lié à l'exploitation de logements indignes par des propriétaires indécents (« marchands de sommeil ») sera intégré au GLTD. La

mise en œuvre de mesures coercitives ou incitatives liées à la lutte contre l'habitat indigne sera coordonnée dans le cadre du GLTD. Le GLTD se réunira a minima 2 fois par an.

Article 4 – Dispositif d'accompagnement des copropriétés

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur sera maître d'ouvrage et assurera la coordination des plans de sauvegarde (PDS). À ce titre, l'établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur lance les consultations d'opérateurs nécessaires à la réalisation de ceux-ci, notamment sur des missions de suivi-animation, et finance l'ingénierie avec le concours de l'ANAH.

En lien avec le travail des opérateurs missionnés, **L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur** portera des études pré-opérationnelles qui définiront les besoins et le calibrage des plans de sauvegarde nécessaires pour les copropriétés à redresser. Ces dispositifs porteront les objectifs suivants :

- amélioration du fonctionnement et de la gestion des copropriétés ;
- accompagnement des copropriétaires et habitants les plus fragiles ;
- réhabilitation des parties communes et/ou des parties privatives (travaux urgents, d'amélioration dont la rénovation énergétique et la résidentialisation), ;
- ainsi que des actions de gestion urbaine de proximité.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur sera maître d'ouvrage du dispositif d'accompagnement des copropriétés vouées au recyclage, notamment dans l'objectif de :

- accompagner les syndicats de copropriétaires vers la fin du statut de copropriété ;
- maintenir la gestion courante et assurer les travaux nécessaires à la sécurité des personnes et à la préservation des bâtiments sur la durée conséquente du processus d'acquisition publique.

Ce dispositif sera défini en lien avec l'Anah et les collectivités locales, et pourra entre autres mobiliser les ressources techniques et les outils de financement de l'Anah tels qu'Urgence copropriété et Carence copropriété.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur associe la ville de Marseille et la métropole Aix-Marseille-Provence à la définition des programmes de travaux.

L'Anah apporte son concours financier et technique à la réalisation et au suivi des dispositifs d'accompagnement des copropriétés.

L'Anah participe financièrement aux travaux d'urgence, d'amélioration, aux actions de gestion urbaine de proximité.

Le conseil départemental s'engage à participer financièrement aux plans de sauvegardes sur les volets subventions aux travaux dans le cadre de son règlement des aides.

La métropole Aix-Marseille-Provence a conduit les élaborations de plan de sauvegarde. Une attention particulière sera portée à la continuité des dispositifs d'accompagnement des copropriétés et à la passation du pilotage de ceux-ci avec l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à participer financièrement aux plans de sauvegardes sur les volets subventions aux travaux et gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) dans le cadre de son règlement des aides sur fond propres apportées en complément de l'Anah dans les opérations contractualisées.

La ville de Marseille s'engage à participer financièrement aux plans de sauvegardes sur les volets subventions aux travaux et gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP).

La mobilisation des autres partenaires financiers des dispositifs d'accompagnement (conseil régional notamment) sera sollicitée par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur et les collectivités.

Article 5 – Mise en œuvre du projet d'aménagement

La mise en œuvre d'une ORCOD IN sur le quartier de Consolat visera à enrayer la déqualification des copropriétés, à désenclaver et dédensifier le quartier et plus globalement à requalifier les aménagements et les équipements publics du quartier.

Pour ce faire, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pilotera un projet d'aménagement qui s'articulera avec les opérations en cours du projet de renouvellement urbain et qui visera à répondre aux dysfonctionnements directement liés à la forme urbaine des copropriétés.

Le programme détaillé du projet devra être précisé, en définissant clairement les modalités de mise en œuvre, le calendrier des étapes et le plan de financement associé. Dans ce cadre, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur prendra en charge les démarches pré-opérationnelles nécessaires, en étroite collaboration avec la ville et la métropole.

5.1. Le pilotage du projet d'aménagement

Le projet d'aménagement de Consolat à Marseille inscrit dans l'ORCOD IN relève du statut d'une opération d'intérêt national (OIN) au sens de l'article L102-12 et L102-13 du code de l'urbanisme. Il sera dès lors défini et conduit sous la responsabilité de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur au titre de l'OIN. Conformément à l'article L102-13 du code de l'urbanisme et à l'article 2 du décret n°XXX déclarant d'intérêt national l'ORCOD Consolat à Marseille, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur pourra :

- réaliser ou faire réaliser les actions ou opérations d'aménagement prévues par la présente convention ; »
- concéder la réalisation des actions ou opérations d'aménagement prévues à toute personne y ayant vocation dans les conditions prévues par l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ;
- prendre l'initiative de créer une zone d'aménagement concerté en application de l'article R. 311-1 du code de l'urbanisme.

La ville de Marseille et la métropole Aix-Marseille-Provence seront étroitement associées à la définition et à la conduite de ce projet et seront appelés à y participer financièrement ou opérationnellement en tant que maître d'ouvrage. Cette association permettra notamment de veiller à la cohérence du projet avec la stratégie de développement territorial à l'échelle de l'arrondissement et de la ville. De plus, certaines actions de ce projet relèveront directement de la responsabilité de la ville ou de la métropole du fait de leurs compétences. Il en est ainsi :

- de l'intervention sur les équipements publics de superstructure existants ou à créer. Conformément à l'article 2 du décret n°XXX, l'EPF ne pourra intervenir sur les équipements publics, notamment les équipements scolaires et les voiries publiques, que si cette intervention est nécessaire pour la réalisation de l'opération d'aménagement ou pour faciliter les éventuels transferts de propriété visant à faire coïncider celle-ci avec l'usage effectif des biens en cause ;
- (*le cas échéant*) du suivi de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain, contractualisée avec l'ANRU, qui relève de la métropole Aix-Marseille-Provence.

5.2. La définition du projet d'aménagement

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur conduira les démarches nécessaires à la définition et à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement. Il associera étroitement la métropole Aix-Marseille-Provence, la ville de Marseille et l'État au calibrage et à la conduite de ces démarches opérationnelles. Au terme de la première phase de l'ORCOD IN, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur présentera le projet (programme, mode opératoire, plan de financement) au comité de direction de l'ORCOD IN. Ces éléments seront intégrés à la présente convention par avenant.

Les signataires de la présente convention communiqueront à l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur l'ensemble des éléments de connaissance pouvant contribuer à la définition et à la réalisation du projet d'aménagement de Consolat. Ils associeront étroitement l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur aux démarches d'études ou de travaux impactant l'opération d'aménagement. Plus particulièrement :

- la ville de Marseille qui pilotera les actions propres aux équipements de superstructure associera l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur aux études de programmation de ces équipements ;
- la métropole Aix-Marseille-Provence qui prendra en charge la requalification de la voirie existante permettant la bonne intégration de l'opération d'aménagement (Rue des Musardises)
- la métropole Aix-Marseille-Provence qui sera maître d'ouvrage des travaux de requalification des voiries périphériques au projet d'aménagement dans le cadre de la réalisation du tramway (chemin du ruisseau Mirabeau).

5.3. Mise en œuvre du projet d'aménagement

La mise en œuvre du projet d'aménagement sera pilotée par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur selon les modalités d'une opération d'intérêt national. Toutefois, la mise en œuvre de certaines actions du projet d'aménagement relèvera directement de la ville de Marseille ou de la métropole Aix-Marseille-Provence : pour exemple, les interventions sur les équipements publics de superstructure, requalification des voiries périphériques.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur définira les modalités de mise en œuvre de l'opération d'aménagement, en lien avec la ville de Marseille et la métropole Aix-Marseille-Provence et en associant l'État, durant la première phase de l'ORCOD IN.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur engagera l'action foncière nécessaire au projet, pouvant porter sur des logements, des immeubles d'habitation, des lots de commerces et d'activité, des box de parking, des terrains... Concernant l'acquisition éventuelle de fonciers publics, il sera privilégié des acquisitions directement par l'aménageur concessionnaire, dans l'hypothèse d'une réalisation par voie de concession. Les conditions d'acquisition et de cession par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, auprès de personnes privées et publiques, seront conformes avec l'estimation des biens par la Direction Nationale des Domaines.

En cas de réalisation par voie de concession, conformément à l'article L 300-4 du code de l'urbanisme, la concession pourra être établie dès lors que sera arrêté le bilan de la concertation, et que l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur aura délibéré sur les enjeux et l'objectif de l'opération, son périmètre d'intervention, son programme et son bilan financier prévisionnel.

La métropole Aix-Marseille-Provence assurera, le cas échéant, le suivi opérationnel des opérations inscrites dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain et élaborera les avenants nécessaires.

La ville de Marseille assurera la maîtrise d'ouvrage des opérations de relocalisation, rénovation et construction des équipements publics correspondant à ses compétences, situées dans le périmètre de l'ORCOD IN.

5.4. Financement du projet d'aménagement

Le plan de financement du projet d'aménagement sera défini dans le cadre des études pré-opérationnelles, durant la première phase de l'ORCOD IN. Il déclinera des sous bilans financiers propres à l'opération d'aménagement conduite par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, aux opérations d'acquisition amélioration et à l'intervention sur les équipements publics de superstructure. Ce plan de financement sera intégré à la présente convention par voie d'avenant (voir infra).

Article 6 – Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP)

La ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et l'État s'engagent à la rédaction d'une convention de gestion urbaine et sociale de proximité spécifique au site concerné.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à mettre en œuvre cette convention spécifique de gestion urbaine et sociale de proximité par site avec des objectifs partagés par tous.

La ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence, l'État et l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engagent à copiloter et mettre en œuvre ce dispositif de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) et à mettre en œuvre les actions nécessaires à l'amélioration du cadre de vie des habitants sur la durée de l'ORCOD IN et notamment l'amélioration de la collecte des ordures ménagères et des encombrants, le nettoyage des espaces extérieurs et la gestion du stationnement qui sont sources d'insatisfactions pour les habitants.

La ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et l'État s'engagent à mobiliser les leviers relatifs à la politique de la ville pour améliorer le cadre de vie des habitants : soutien aux associations, adultes-relais...

La ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence s'engagent à mettre en œuvre les actions qui relèveraient de leurs compétences et notamment la mobilisation des services techniques pour la ville, la mobilisation des prestataires d'enlèvement des ordures ménagères et de nettoyage pour la métropole, l'ingénierie d'accompagnement des syndicats pour l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

L'Anah s'engage à apporter son concours financier à la réalisation des actions de GUSP sur le domaine des copropriétés du périmètre ORCOD, conformément ses règlements, modalités et budget d'intervention.

La métropole Aix-Marseille-Provence pourra mobiliser, dans l'attente de la mise en place d'un dispositif ad

hoc sur chacun des sites par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, son marché d'heures d'insertion ayant pour support technique la gestion urbaine de proximité en copropriétés dégradées pour accompagner les 4 sites ORCOD-IN, sur la propreté/cantonnage, petits travaux d'espace vert, de maçonnerie, de peinture et l'enlèvement de gravats et encombrants (à la marge). Il est rappelé que ce marché a vocation à être déployé sur une dizaine de copropriétés en difficulté sur le territoire marseillais et qu'il ne peut être dédié uniquement aux sites ORCOD.

Le financement du projet d'aménagement

Une maquette financière prévisionnelle a été jointe au rapport de préfiguration. Pour chaque scénario, un coût global a été estimé et un déficit mesuré. Sur cette base, et au regard des compétences des collectivités, les niveaux de participations de chacun des partenaires ont été évalués tenant également compte des recettes potentielles de l'opération.

Un plan de financement du projet d'aménagement sera défini dans le cadre des études pré-opérationnelles, durant la première phase de l'ORCOD IN. Il déclinera des sous bilans financiers propres à l'opération d'aménagement conduite par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur et aux équipements publics connexes qui seront portés par les collectivités. Ce plan de financement sera intégré à la présente convention par voie d'avenant.

Sur la base de la maquette financière prévisionnelle il a été convenu que les collectivités assureraient le financement des équipements dont elles ont la compétence : parcs et jardins, écoles, équipements culturels et sportifs pour la ville de Marseille ; requalification des voiries périphériques pour la métropole Aix Marseille Provence.

La Banque des Territoires, partenaire des acteurs publics locaux mobilisera l'ensemble de ses moyens et pourra proposer :

- son expertise en matière d'investissement, notamment sur la faisabilité économique et technique des projets d'investissement, grâce à un apport de connaissances sectorielles et une ingénierie de montage des opérations immobilières ;
- des crédits d'ingénierie en co-financement d'études complémentaires à mener pour étudier l'équilibre et la faisabilité de tout projet d'investissement ;
- des co-investissements en fonds propres aux côtés d'autre(s) investisseur(s) privé(s) pour investir sur des opérations structurantes, sous réserves toutefois d'un modèle économique avéré ;
- des prêts de longue durée pour le portage foncier, le financement et l'accompagnement des opérations de recyclage et de redressement des copropriétés dégradées, la construction et la réhabilitation de logements sociaux ainsi que pour la réalisation de projets structurants des collectivités locales.

Pour chaque sollicitation financière (ingénierie, prêt, investissement), l'accompagnement de la Banque des Territoires sera subordonné aux critères d'éligibilité de ses axes d'intervention ainsi qu'à l'accord préalable de ses organes décisionnels compétents.

Les porteurs de projets publics comme privés ont, à travers le correspondant qui siège aux instances de l'ORCOD IN, un référent unique de la Banque des Territoires avec lequel ils pourront examiner les modalités de travail, d'échange et de saisine de l'offre de l'établissement public.

La Banque des Territoires s'engage à mobiliser ses dispositifs financiers en faveur du développement économique et des interventions sur les copropriétés dégradées selon ses règles et modalités d'intervention.

Des cofinancements seront recherchés notamment auprès de l'ANRU.

La gouvernance du projet

Article 7 – Rôle et missions de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Conformément à l'article L 321-1-1 du Code de l'urbanisme définissant le rôle de l'Etablissement Public Foncier à qui est confiée la conduite d'une ORCOD IN, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur est chargé de la coordination des actions des personnes publiques dans le cadre de la mise en œuvre de l'ORCOD IN sur le site du Consolat.

A ce titre, il assure les missions de direction de projet, en lien étroit avec la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et le représentant de l'État dans le département, dans le respect des orientations inscrites à la présente convention.

Il organise et co-anime les instances de pilotage de l'ORCOD IN avec la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et le représentant de l'État, par ailleurs délégué territorial de l'ANRU et de l'Anah, dans le respect des orientations inscrites à la présente convention.

Les agences de l'État seront associées le cas échéant à ces instances de pilotage.

Il rapporte régulièrement l'avancement de l'opération au maire de Marseille et à la présidente de la métropole Aix-Marseille-Provence, et au représentant de l'État dans le département.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur réalisera par ailleurs les missions suivantes :

- mise en œuvre d'un dispositif d'intervention immobilière et foncière ;
- maîtrise d'ouvrage du/ des plans de sauvegarde ;
- initiative et mise en œuvre de l'opération d'aménagement de Consolat ;
- en cas de démolition, contribution et coordination de la stratégie de relogement sous l'égide de l'État, en lien étroit avec la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence ;
- communication et concertation spécifiquement liées à l'action de l'ORCOD IN sur la-les copropriété(s) et sur le projet d'aménagement, en co-pilotage avec la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence ;
- gestion administrative et financière de l'opération.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à mobiliser les moyens humains et financiers nécessaires à la coordination de l'ORCOD IN et la mise en œuvre de certaines de ses missions.

Article 8 – Organisation du pilotage

La gouvernance de l'ORCOD IN nécessite la mise en place d'une comitologie spécifique. Celle-ci prévoit des réunions décisionnelles et des réunions techniques de suivi opérationnel.

Concernant les réunions décisionnelles, il est proposé de créer :

- un comité directeur (a minima annuel) ;
- un comité de pilotage (a minima trimestriel) ;
- des comités techniques (en tant que de besoin).

Concernant les comités techniques, il s'agira de comités partenariaux portant sur :

- les acquisitions et les besoins de relogement directement liés (voir 1.3) ;
- le suivi du plan de sauvegarde ;
- la mise en œuvre du projet d'aménagement de l'ensemble Consolat ;
- le cas échéant, la mise en œuvre du plan de relogement ;
- la communication et la concertation liée à l'ORCOD IN.

PILOTAGE EPF

	Type de réunion	Fréquence	Partenaires
Comité directeur	Décisionnelle	1 / an	SIGNATAIRES
Comité de pilotage restreint	Décisionnelle + Technique	1 / 3 mois	ETAT VILLE METROPOLE EPF
Comité technique	Technique	EN TANT QUE DE BESOIN	EPF + PARTIES PRENANTES DE LA THEMATIQUE

SUIVI

	Type de réunion	Fréquence	Partenaires
Commission acquisition	Technique	1 / MOIS	EPF, VILLE, METROPOLE
Commission relogement	Technique	1 / MOIS	EPF, VILLE, METROPOLE, ETAT
Suivi projet urbain	Technique	En tant que de besoin	EPF, VILLE, METROPOLE, AMENAGEUR
Suivi PDS etc.	Technique	1 / trimestre	EPF, VILLE, METROPOLE, ANAH

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur assure la conduite de l'ORCOD IN (conformément à l'article L 321-1-1 du Code de l'urbanisme. A ce titre, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur assure les missions de direction de projet, organise et coanime avec le maire, la présidente de la métropole et le représentant de l'État dans le département (délégué territorial de l'Anah) des instances de suivi et de prise de décision de l'opération : comité directeur et comité de pilotage.

L'ensemble de ces comités techniques associeront a minima l'État, la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille Provence, l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur et l'ensemble des partenaires concernés par la thématique traitée et se réuniront en tant que de besoin.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur assure la gestion administrative et financière de l'opération.

La communication et la concertation seront co-pilotées par l'ensemble des partenaires de l'opération et plus spécifiquement la ville de Marseille et la métropole Aix-Marseille-Provence ainsi que l'État.

La métropole Aix-Marseille-Provence participe aux différents comités et assure le lien avec les projets à plus large échelle.

La ville de Marseille participe aux différents comités.

L'État participe aux différents comités.

Article 9 – Information, concertation et co-construction avec les habitants

L'ORCOD IN ne pourra se concevoir sans une association étroite et une information claire des habitants du quartier et des copropriétaires, tout au long du projet.

Dans le respect des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment celles prévues aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme, les parties conviennent de déployer une démarche structurée, continue et adaptée d'information, de concertation et de co-construction avec les habitants, les usagers et les acteurs du territoire. La stratégie et la mise en œuvre des actions d'information et de concertation s'inscriront dans le cadre d'une stratégie partagée entre l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et l'État. Elle sera validée dans le cadre des instances de gouvernance de l'ORCOD IN, et s'articulera avec la stratégie et les actions mises en place.

L'association des habitants et des copropriétaires au projet reposera sur :

- un dispositif d'information tout au long du projet ;

- un dispositif de concertation sur l'élaboration et la mise en œuvre du projet, animé par l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur en lien avec la ville de Marseille, la métropole Aix-Marseille-Provence et l'État. Ce dispositif intégrera notamment un volet relatif à la concertation préalable de l'opération d'aménagement.

En complément, des actions spécifiques à destination du conseil syndical et des copropriétaires pourront être organisées dans le cadre des plans de sauvegarde, notamment en amont des assemblées générales devant se prononcer sur des projets de travaux ou de scission ou lors des phases de concertation.

L'Établissement Public Foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA) :

- s'adjoindra les services d'un prestataire spécialisé pour concevoir et mettre en œuvre les dispositifs appropriés ;
- assurera le pilotage des modalités d'information, de concertation et de co-construction ;
- associera l'ensemble des partenaires – ville de Marseille, métropole Aix-Marseille-Provence et État – aux différentes instances et étapes de cette démarche ;
- organisera les phases préliminaires de concertation nécessaires à la définition du projet en lien avec son prestataire. Les élus de la ville de Marseille, de la métropole Aix-Marseille-Provence et les représentants de la préfecture ainsi que l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur assureront la présentation publique du projet lors des réunions organisées à cet effet.

Les modalités de concertation, les réunions publiques ainsi que le plan de communication feront l'objet d'une validation conjointe par l'ensemble des partenaires.

Article 10 – Données numériques

L'État, la métropole Aix-Marseille Provence ou la ville de Marseille transmettront, dans la mesure de ses (leurs) possibilités techniques, l'ensemble des données numérisées qui pourront être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur, telles que :

- les données cadastrales (dans le cas où ces données seraient plus récentes que celles à disposition de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur) ;
- les zonages du document d'urbanisme (PLU/SCOT/ ...), recollés au plan cadastral ;
- les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ ... ;
- les données géographiques pertinentes en lien avec le périmètre et les thématiques du projet (foncier, urbanisme, réseaux, environnement, mobilités, occupation du sol, etc.).

Le système d'information géographique de l'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur repose sur une solution ESRI.

De ce fait, toutes ces données doivent être livrées sous un format suivant :

- Shapefile (.shp) ;
- Les flux WFS/WMS.

Les données devront être livrées sous la projection géographique : RGF Lambert 93.

L'EPF de Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à remettre à l'État, la métropole Aix-Marseille Provence et la ville de Marseille une copie des documents ou analyses réalisés dans le cadre de la convention (référentiels fonciers, cartographies, ...), sous format numérique et les couches SIG correspondantes au format .shapefile dans la projection RGF Lambert 93.

Article 11- Clause de revoyure

La présente convention, prévue à l'article L.741-1 du Code de la construction et de l'habitation, constitue le socle contractuel des partenaires de l'ORCOD IN de Consolat.

Elle est valable pendant toute la durée de l'ORCOD IN.

Elle pourra être modifiée par voie d'avenant en tant que de besoin.

Annexe 1 : Décret n°XXX XXX

Annexe 2 : Périmètre opérationnel de l'ORCOD IN