OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL DE REQUALIFICATION DE COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES DU SITE LA MAURELETTE A MARSEILLE

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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

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 Provence-Alpes-Côte d'Azur, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le Département 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	Le président de la Métropole Aix-Marseille-Provence	
Ville de Marseille	Le maire de Marseille	
Etablissement Public Foncier (EPF) Provence-Alpes-Côte d'Azur	La directrice générale de l'EPF 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 :

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Sommaire

Préambule 4
I. Objet et définition de l'intervention en ORCOD-IN sur le site de La Maurelette 6
II. Les enjeux et les axes d'intervention de l'ORCOD-IN de La Maurelette 9
III. Les engagements réciproques des partenaires publics 14
Article 1 – Intervention immobilière et foncière 14
1.1.Volumétrie des biens à acquérir 14
1.2.Acquisition des lots 14
1.3.Organisation, mise en œuvre de l'action de portage et gestion des lots de copropriétés 15
1.4.Fonctionnement du comité des acquisitions, de l'hébergement et du relogement 16
1.5.Cession des lots portés par l'EPF 16
Article 2 – La mise en œuvre de l'hébergement et du relogement 16
2.1. Relogement 17
2.2. Hébergement d'urgence 19
2.3. Droit au logement 19
2.4. Suivi de la mise en œuvre 19
Article 3 – La lutte contre l'habitat indigne 19
3.1. Comitologie 20
3.2. Mise en œuvre et moyens associés 20
3.3. Identification des situations d'indignité 21
Article 4 – Dispositif d'accompagnement des copropriétés 22
Article 5 – Mise en œuvre du projet d'aménagement 23
5.1. Le pilotage du projet d'aménagement 23
5.2. La définition du projet d'aménagement 23
5.3. Mise en œuvre du projet d'aménagement 24
Article 6 – Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP) 24
IV. Le financement du projet 25
V. La gouvernance du projet 25
Article 7 – Rôle et missions de l'EPF 25
Article 8 – Organisation du pilotage 26
8.1. Le comité directeur 26
8.2. Le comité de pilotage 27
8.3. Le comité technique 27
Article 9 – Information, concertation et co-construction avec les habitants 28
Article 10 – Données numériques 28
Article 11- Durée de la convention et clause de revoyure 29
Annexe 1 : Décret n° 2025-1312 30
Annexe 2 : Périmètre opérationnel de l'ORCOD-IN 33

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Préambule

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 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 syndics 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 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 inexistants 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

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-trafic, 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

I. Objet et définition de l'intervention en ORCOD-IN sur le site de La Maurelette

A. Définition d'une Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN)

Les Opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) sont définies à l'art. L741-1 du code de la construction et de l'habitation.

Une ORCOD intègre des actions de redressement des copropriétés dégradées (pilotage des plans de sauvegarde principalement), de mise en œuvre d'actions ou d'opérations d'aménagement, de mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne ou encore de relogement, d'accompagnement social de occupants ou de gestion urbaine de proximité à l'échelle de la copropriété.

La qualification « d'Intérêt National » (article L741-2 du code de la construction et de l'habitation) est réservée à des opérations d'ensemble présentant des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement particulière et la nécessité de lourds investissements.

C'est le Conseil d'Etat qui statue sur la création d'un ORCOD d'Intérêt National, sur la base des études de préfiguration et d'avis des partenaires publics.

L'Etat peut ainsi confier par décret en Conseil d'Etat, en application de l'article L741-2 du code de la construction et de l'habitation, à un établissement public foncier la conduite d'une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national, après avis de son conseil d'administration (Art. L321-1-1 du Code de l'urbanisme).

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 du code de l'urbanisme.

L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur réalise tout ou partie des actions mentionnées au 1, 4, 5 et 6 du L741-1 susmentionnés, et devient l'opérateur ensemblier qui coordonne les actions à conduire à l'échelle du quartier, de la copropriété et des ménages actées dans le cadre de la présente convention partenariale.

La déclaration d'intérêt national emporte création d'une opération d'intérêt national d'aménagement, ce qui permet à l'Etat d'accorder les autorisations d'urbanisme dans le périmètre de l'opération.

B. La mission de préfiguration et la déclaration d'intérêt national

1. L'initiative de la procédure de préfiguration

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

A la suite de l'annonce du Président de la République, une lettre de mission du ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé du Logement et de la secrétaire d'Etat auprès du ministre de l'intérieur et des outre-mer et du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargée de la Ville, datée du 21 novembre 2023 a été adressée au préfet de Région et à la Directrice générale de l'EPF Provence-Alpes-Côte

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

d'Azur.

L'EPF a ainsi été missionné, sous l'égide du préfet de Région, pour engager la réalisation de 4 études de préfiguration d'Opérations de Requalification des Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN) sur 4 ensembles de copropriétés :

- L'ensemble Grand Mail - Mail G - Gardians (583 logements) – Marseille 14ème ;
- La Maurelette (746 logements) – Marseille 15ème ;
- Les Rosiers & Super Belvédère (883 logements) Marseille 14ème ;
- Consolat (396 logements) – Marseille 15ème.

2. Le rapport de préfiguration

Le rapport de préfiguration sur la copropriété de La Maurelette, réalisé par l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, a été adressé par Monsieur le préfet des Bouches-du-Rhône à madame la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement le 5 juin 2025.

Il a conclu que :

« Les importants investissements des partenaires publics depuis plus de cinq ans, avec un portage par CDC Habitat, l'élaboration de plan de sauvegarde global, un ambitieux programme de travaux d'urgence ainsi qu'un accompagnement social des occupants, n'ont pas permis d'enrayer la spirale de dégradation et d'endettement de la copropriété dont les besoins en travaux et en accompagnement social n'ont jamais été aussi importants.

Le plan de sauvegarde à venir, s'il est essentiel, ne peut suffire à lui seul à garantir le redressement des immeubles pouvant rester sous le statut de la copropriété, la scission de la copropriété et le portage massif sur les tours qui sont indispensables à la réussite de l'opération.

Les travaux de requalification nécessaires impliquent un pilotage et une ingénierie extraordinaires, sur le long terme, notamment en raison de la complexité juridique de l'articulation de la scission avec la maîtrise foncière publiques des cinq tours et de l'intervention sur l'équipement collectif de chauffage. A l'issue de cette scission, il conviendra d'accompagner les différentes copropriétés concomitamment, dans le cadre d'un même projet urbain, ce que favorise l'ORCOD-IN.

La mise en œuvre de la requalification de La Maurelette s'inscrit par ailleurs dans un projet urbain fort, sur 17.9 ha, qui permettra de garantir la bonne intégration des trois futures copropriétés avec l'équipement scolaire à rénover, le parc public à développer et de mieux le relier avec le reste du quartier environnant.

Enfin, il convient de souligner la lourdeur des investissements (estimés au total entre 149 et 151 millions d'euros TTC en intégrant les opérations d'aménagement, de redressement et de recyclage) sans compter les travaux des bailleurs (acquisitions améliorations) et des constructions neuves.

Le volume 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 pour assurer un pilotage d'ensemble.

Compte tenu de ce qui précède, l'implication de l'État et la mobilisation de moyens exceptionnels apparaissent nécessaires pour mettre en œuvre la requalification durable de l'ensemble de copropriété de La Maurelette.

En conséquence, les critères de déclaration de l'opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national apparaissent réunis :

- De forts enjeux en matière d'habitat dégradé,
- La complexité particulière de leurs traitements,
- La lourdeur des investissements qui en découlent. »

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

3. La consultation des partenaires publics

En application de l'article L102-12 du code de l'urbanisme, par courrier de Madame la ministre chargée du logement en date du 3 septembre 2025, la Ville de Marseille, la Métropole Aix Marseille Provence, le Département des Bouches-du-Rhône, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur ainsi que l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur ont été consultés sur le projet d'opération d'intérêt national des 4 copropriétés. Les partenaires ont délibéré comme suit :

- Avis favorable, sans réserve, du Conseil Municipal en date du 3 octobre 2025,
- Avis favorable, sans réserve, du Conseil Métropolitain en date du 6 octobre 2025,
- Avis favorable, sans réserve, du Conseil Départemental en date du 17 octobre 2025,
- Avis favorable, avec réserve, du Conseil Régional en date du 17 octobre 2025,
- Avis favorable, avec réserve, du Conseil d'Administration de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur du 25 novembre 2025.

4. Le décret en Conseil d'Etat

La démarche de préfiguration a abouti à la **publication le 26 décembre 2025 du décret en Conseil d'État n°2025-1312 déclarant d'intérêt national l'ORCOD du site « La Maurelette » à Marseille** signé le 24 décembre 2025 (voir annexe n°1).

Ce même décret a défini le périmètre de cette opération et a chargé l'EPF 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.

C. Le périmètre de l'ORCOD-IN de La Maurelette

Le périmètre de cette opération est composé des parcelles dont les références sont indiquées dans le tableau suivant :

SECTIONS INCLUSES PARTIELLEMENT dans le périmètre de l'opération	REFERENCES CADASTRALES DES PARCELLES Incluses dans le périmètre de l'opération
Section 0A	0A 0094
Section 0B	0B 0015 ; 0B 0022 ; 0B 0031 ; 0B 0042 ; 0B 0046 ; 0B 0047 ; 0B 0048 ; 0B 0049 ; 0B 0005 ; 0B 0050 ; 0B 0054 ; 0B 0006 ; 0B 0055
Section 0H	0H 0176

Le tracé de ce périmètre est reporté sur le plan joint en annexe n°2.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

II. Les enjeux et les axes d'intervention de l'ORCOD-IN de La Maurelette

A. 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 15ème 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 bâtimentaires 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 bâtimentaires 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 indécentes 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 label « Architecture Contemporaine Remarquable » témoigne de l'enjeu patrimonial fort du projet de requalification.

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 de préfiguration a mis en lumière la nécessité de réaliser un recyclage massif (233 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

B. Les axes d'une intervention globale sur le site de La Maurelette

L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur réalise tout ou partie des actions mentionnées au 1, 4, 5 et 6 du L741-1 et devient l'opérateur ensemblier qui coordonne les actions à conduire à l'échelle du quartier, de la copropriété et des ménages actées dans le cadre de la présente convention partenariale

L'EPF 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 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.

Dans le cadre de la gouvernance mise en place (Article 8 de la présente convention), l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur rapportera régulièrement l'avancement de l'opération au maire de Marseille, au président de la Métropole, ou à leurs représentants, et au représentant de l'État.

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.

1. Le dispositif d'intervention immobilière et foncière

Le dispositif d'intervention immobilière et foncière est mis en œuvre par l'EPF 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 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 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.

Les volumes d'intervention envisagés pour calibrer les moyens nécessaires sont estimés autour de 100 logements pour le portage de redressement et environ 233 logements pour le portage en vue d'un recyclage.

Voir l'article 1 de la présente convention.

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

Dans la première phase de l'opération, l'État, en partenariat avec l'EPF, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, les bailleurs sociaux et l'ensemble des réservataires pilotera la définition de la stratégie de relogement. Sa mise en œuvre associera l'État, les collectivités locales, l'EPF, les bailleurs sociaux et l'ensemble des réservataires. Les actions d'accompagnement social lié au relogement seront déployées par l'EPF qui pilotera à cet effet une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).

Les actions d'accompagnement social lié au relogement seront déployées par l'EPF qui pilotera à cet effet une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS). Dans le cadre des compétences de droit commun, les actions d'hébergement seront pilotées et mis en œuvre par l'Etat avec l'appui de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Pour assurer le relogement, à titre temporaire ou définitif, des occupants des logements dans les copropriétés situées dans le périmètre des opérations d'intérêt national mentionnées au premier alinéa du présent article, sur proposition de l'opérateur chargé de conduire l'opération, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3, de même que le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale, signataires de la convention prévue à l'article L. 741-1, de celles qu'ils tiennent des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 521-3-3.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

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

- Le recyclage des immeubles les plus dégradés.
- De résoudre, parallèlement à l'action foncière, certaines situations d'indignité manifestes relevant de la LHI. Ces situations pourront être présentées lors des réunions de suivi du relogement.

La mise en œuvre effective de ces relogements est indispensable pour sécuriser l'action foncière menée par l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Actuellement, un dispositif partenarial de convention de mutualisation du relogement permet d'améliorer les réponses apportées aux besoins des ménages relevant du parc social. 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 entre la Métropole, les bailleurs sociaux et l'ensemble des réservataires. Sur le territoire de Marseille, un outil dédié, la plateforme relogement, a été créé pour centraliser les mises à disposition de logements dans le parc social pour les mettre à disposition des besoins de relogements identifiés par toutes les MOUS.

Ce dispositif mis en place par la Métropole, sur le territoire de Marseille vient encadrer la charte de relogement des projets de requalification urbaine. Délibérée en décembre 2023, cette charte précise les conditions et les modalités de relogement des ménages. Appliquée aux projets NPNRU, elle comprend par anticipation un volet sur l'habitat privé. Aussi, la stratégie de relogement sur les ORCOD-IN devra également intégrer les enjeux des NPNRU pour lesquels des relogements sont à poursuivre. C'est donc une stratégie de relogement globale qu'il convient de définir, et de décliner tant sur les dimensions des ORCOD-IN que sur celles du NPNRU. Les outils existants / à développer devront être communs aux deux dimensions et permettre l'optimisation des réponses apportées aux besoins de relogements.

Les partenaires devront à la fois développer des dispositifs adaptés aux besoins des ménages ne relevant pas du parc social mais également rechercher des solutions dans le parc privé, afin de réaliser les relogements dans les délais au regard du volume d'ensemble des relogements à engager.

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

Voir l'article 2 de la présente convention.

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 ou au sein du 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.

Voir les articles 2 & 3 de la présente convention.

4. L'accompagnement des copropriétés et des copropriétaires en difficulté

A la suite de la phase d'élaboration de plan de sauvegarde (PDS) pilotée par la Métropole, une convention de Plan de sauvegarde sera signée au 4ème trimestre 2026.

L'EPF assurera la maîtrise d'ouvrage, la conduite et la coordination des plans de sauvegarde de La Maurelette et le cas échéant, sur les futures copropriétés à accompagner qui seront mises en place sur le temps de l'opération. Leur mise en œuvre reposera sur des missions de suivi-animation confiées à des opérateurs.

L'accompagnement de la copropriété La Maurelette sera assuré par un prestataire de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

dans le cadre d'un marché de suivi animation de PDS.

Le cas échéant, l'EPF 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.

Voir l'article 4 de la présente convention.

5. Définition et mise en œuvre d'un projet d'aménagement

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

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 Provence-Alpes-Côte d'Azur.

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

Voir l'article 5 de la présente convention.

6. 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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

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.

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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

III. 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

Le volume d'acquisition prévisionnel est évalué à 233 logements en recyclage immobilier (transformation en LLS) ou foncier (démolition) auxquels s'ajoutent 100 logements en portage ciblé pour faciliter le redressement des immeubles en copropriété et 12 locaux commerciaux sur la durée de l'ORCOD-IN.

Les conditions d'acquisition par l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur seront compatibles 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 et la soutenabilité financière et opérationnelle de l'EPF.

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 mise en sécurité et a fortiori occupés, seront à éviter en amont des DUP hors cas opérationnel qui pourra être étudié en comité des acquisitions, de l'hébergement et du relogement, tel que mentionné à l'article 1.4.

1.2. Acquisition des lots

L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur pilote et organise les diagnostics et les études pré opérationnelles liées aux acquisitions.

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

L'EPF 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 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 « sous la réserve de la soutenabilité budgétaire et opérationnelle pour l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur en prenant en considération la nécessaire sécurisation du caractère pluriannuel des opérations en lois de finance, et la nécessaire progressivité des plafonds de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur pour les lois de finance 2027, 2028, 2029 et au-delà, dans le cadre du plafond global (France entière), quelque soit le nombre d'ORCOD-IN retenues » (CA de l'EPF du 25/11/2026).

L'EPF 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 Provence-Alpes-Côte d'Azur pourra exercer par délégation le droit de préemption urbain renforcé que lui a délégué la Métropole par délibération n° URBA-028-19540/26/CM du 24 juin 2026 sur le périmètre opérationnel de l'ORCOD-IN.

L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à signaler à la Ville tout logement présentant une suspicion de non décence,

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

d'insalubrité ou de péril.

La Ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence ne s'opposeront pas à la cession de foncier nécessaires à la réalisation du projet urbain, dès lors que ces cessions ont été validées préalablement.

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 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, dès lors que ces cessions ont été validées préalablement.

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 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 Provence-Alpes-Côte d'Azur sur les lots faisant l'objet d'un portage ciblé de redressement, conformément à ses règlements, modalités et budget d'intervention.

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 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 Provence-Alpes-Côte d'Azur ou **le bailleur social 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 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 social sera désigné et sera chargé de la gestion des logements acquis et ce dès la date d'entrée en jouissance de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La société ERILIA est pressentie pour être le bailleur social désigné de l'ORCOD-IN de La Maurelette suite à sa lettre d'intérêt du 4 juin 2026.

L'EPF 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 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 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 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

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

Ce comité statuera sur l'opportunité des acquisitions et 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 Provence-Alpes-Côte d'Azur établira le compte-rendu des comités 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 de pilotage 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

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

Cette stratégie pourra se décliner ainsi :

- Pour les fonciers libérés : cession à l'aménageur ou au bailleur social ;
- Pour les biens à démolir : cession à l'aménageur ou au bailleur social ;
- 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 à 200 ménages pour le site de la Maurelette.

Dans la première phase de l'opération, l'État, en partenariat avec l'EPF, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille, les bailleurs sociaux et l'ensemble des réservataires pilotera la définition de la stratégie de relogement. Sa mise en œuvre associera l'État, les collectivités locales, l'EPF, les bailleurs sociaux et l'ensemble des réservataires. Les actions d'accompagnement social lié au relogement seront déployées par l'EPF qui pilotera à cet effet une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS).

Pour assurer le relogement, à titre temporaire ou définitif, des occupants des logements dans les copropriétés situées dans le périmètre des opérations d'intérêt national mentionnées au premier alinéa du présent article, sur proposition de l'opérateur chargé de conduire l'opération, le représentant de l'Etat dans le département peut user des prérogatives qu'il tient de l'article L. 441-2-3, de même que le maire et le président de l'établissement public de coopération intercommunale, signataires de la convention prévue à l'article L. 741-1, de celles qu'ils tiennent des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 521-3-3.

Le préfet vérifie l'atteinte, par les bailleurs et réservataires, de leurs obligations de relogement hors QPV des ménages du 1er quartile de revenus ou des ménages concernés par une opération ANRU ou ORCOD-IN. A défaut, il récupère les logements à l'année N+1 auprès des bailleurs concernés et les met à disposition de la plateforme de relogement.

Une fois le plan prévisionnel de relogement validé et les besoins intégrés à la programmation globale du relogement (pour

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

la partie parc social), le relogement des ménages pourra se mettre en œuvre après acquisition par l'EPF. Cela permet l'entrée en phase opérationnelle du Plan de relogement. La stratégie de relogement des projets NPNRU et ORCOD-IN à l'échelle du territoire marseillais est copilotée par l'État, la Métropole et la Ville. L'EPF, opérateur ensemblier de l'ORCOD-IN, sera associé étroitement aux instances dédiées.

Il conviendra de rechercher la convergence des instances de gouvernance entre ORCOD In et NPNRU afin de fluidifier et d'optimiser les plans de relogement respectifs. L'EPF, opérateur ensemblier des 4 ORCOD In, sera étroitement associé aux instances dédiées.

2.1. Relogement

Pour les relogements induits par les opérations de recyclage, l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, en lien avec l'État, la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et le(s) bailleur(s) partenaire(s) du projet, définira un plan de relogement adapté. Il s'agira de construire une stratégie de relogement anticipée, chiffrée et adaptée aux différents profils d'occupants, afin de sécuriser la mise en œuvre de l'ORCOD-IN tout en mobilisant l'ensemble des solutions de logement disponibles, au-delà du seul parc social.

Le plan stratégique devra s'appuyer sur :

- Les scénarios de recyclage des copropriétés et le nombre de logements concernés par des démolitions ou restructurations.
- Les impacts des transformations de logements sur le maintien des occupants dont une analyse sociale permettant d'identifier :
    - o les ménages éligibles au parc social ;
    - o les propriétaires occupants ;
    - o les ménages non éligibles au parc social ;
    - o les situations de squats ou d'occupation irrégulière n'ouvrant pas de droits aux ménages.

Cette phase doit permettre :

- De quantifier les besoins de relogement ;
- D'identifier les points de blocage ;
- De définir un calendrier prévisionnel ;
- D'avoir un regard croisé sur tous les sites en ORCOD-IN pour prioriser les besoins en fonction de l'avancement du projet ;
- D'arbitrer les solutions selon les profils de ménages ;
- D'évaluer les budgets nécessaires pour les autres formes de relogement.

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

Une phase préalable d'élaboration du plan de relogement :

- L'EPF réalisera une estimation des besoins afin d'identifier les volumes des logements occupés, des logements vacants et des logements squattés ;
- Le pilotage d'enquêtes sociales (et leur actualisation) à travers une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) dans le cadre des missions d'acquisitions (voir infra) ;
- Les situations de vacance ou de squat devront être analysées par l'EPF et les services de l'Etat dans un process spécifique en parallèle de l'enquête sociale ;
- La définition d'un plan prévisionnel de relogement d'ensemble appuyé sur le dispositif existant pour les ménages éligibles au parc social et déclinant 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Une phase opérationnelle d'accompagnement des ménages dès l'acquisition par l'EPF :

- Elle inclut la recherche de propositions adaptées, la négociation, la constitution des dossiers de relogements, l'accompagnement et le suivi social des ménages jusqu'à leur relogement définitif ;
- Pour les situations d'occupation sans titre ni droit telles que recensées et analysés en phase préalable l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur porte les procédures d'expulsion par la voie judiciaire ou administrative.
- Un suivi régulier de l'avancée des relogements sera réalisé en comité des acquisitions, de l'hébergement et des relogements, en lien avec les services de l'Etat, de la Métropole Aix-Marseille-Provence 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, en articulation avec la gouvernance du relogement marseillais.

La convention de mutualisation au service des relogements prévoit l'intégration des opérations ORCOD-IN au dispositif : elle permet ainsi l'accès aux logements du parc social marseillais via la plateforme. C'est donc une source de réponse possible aux besoins mais nécessairement pas la seule.

La charte de mutualisation des logements au service du relogement pour les ménages éligibles au parc social

L'entrée en phase opérationnelle de relogement suppose un projet urbain validé par les instances de l'ORCOD-IN et la présentation des besoins des ménages éligibles au parc social au comité de pilotage du relogement métropolitain pour intégration à la convention de mutualisation

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.

Il est donc nécessaire de connaître le volume estimatif annuels de relogements liés à cette opération pour les intégrer à la répartition des offres dues par chacun des organismes de logement social (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).

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. L'annexe de n°2 de cette convention de mutualisation précise que « En cas d'appropriation publique de logements dans les 13 ensembles immobiliers suivants (opérations de démolition/recyclage en NPNRU ou ORCOD/PIN), les relogements en découlant non possibles sur site pour des ménages éligibles au logement social pourront relever de la convention de mutualisation dès lors que les communes concernées seront signataires de la convention de mutualisation ».L'EPF a engagé au second semestre 2026 avec ses prestataires et avec l'appui de la Métropole un travail visant à définir un plan de relogement stratégique par site.

Ainsi, dès validation de ce plan de relogement, 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 concernées, afin qu'ils soient intégrés à l'estimation des objectifs annuels de relogement.

Pour les ménages de bonne foi mais 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.

L'articulation des modalités de la Charte de relogement de Marseille et de la convention métropolitaine de mutualisation du relogement avec les modalités de désignation envisagées à l'article L 741-2 du CCH, et L441-1 sera à préciser afin d'éviter les doublons de priorisation et de traiter au mieux les situations pour lesquelles n'ont pas été développées de réponses spécifiques (notamment besoins en hébergement, relogements temporaires, hors parc social familial).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

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.

La situation des propriétaires occupants :

L'EPF, l'Etat et les partenaires porteront une attention particulière à la situation des propriétaires occupants issus d'immeubles à recycler. En fonction de leurs situations et souhaits, il pourra leur être proposé de devenir locataire du parc social ou les accompagner dans leur recherche d'un nouveau logement à l'accession.

Cas des occupants sans droit ni titre

Les occupants sans droit ni titre sont exclus du plan de relogement. Un état des lieux des situations doit permettre au démarrage de l'opération d'établir une liste des logements squattés, non pris en compte et des logements pour lesquels les situations d'occupation sont à préciser pour arbitrer de leur éligibilité ou non au plan de relogement.

2.2. Hébergement d'urgence

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, la DDETS 13 et l'EPF 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. Le recours à l'hébergement d'urgence au titre de l'art. L 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles sera possible après une analyse individuelle des situations.

2.3. Droit au logement

La mise en œuvre du relogement interviendra en coordination avec la MOUS pilotée par l'EPF 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 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 et au comité de pilotage du relogement marseillais.

Les comités des acquisitions, de l'hébergement et du relogement permettront un suivi rapproché et une communication régulière des avancées et points à travailler.

Elles sont à articuler avec les instances de pilotage du relogement marseillais pour assurer une opérationnalité et une lisibilité auprès des partenaires (réservataires et bailleurs sociaux notamment).

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 (SHH) 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, l'autorisation préalable de louer déployée par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

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.

La mise en œuvre de ces mesures repose sur les services communaux d'Hygiène de l'habitat (SHH) et de sécurité des

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

immeubles (SDI) qui seront renforcés à cet effet.

3.1. Comitologie

Lors du Comité directeur qui se tiendra annuellement, il sera présenté un état des lieux de l'avancée sur la lutte contre l'habitat indigne, notamment le nombre de signalement et les procédures engagées.

Création d'un Groupe de Lutte et de Traitement de la Délinquance (GLTD) dédié aux ORCOD-IN. Dans le cadre de la lutte contre le narcotrafic, le proxénétisme et la soumission des personnes vulnérables, il sera créé un groupe de lutte et de traitement de la délinquance (GLTD) : un volet lié à l'exploitation de logements indignes par des propriétaires indélicats (« 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 à minima 2 fois par an.

Les comités de pilotage (COPIL) et les comités techniques (COTECH) à l'échelle de l'ORCOD-IN et du PDS sont les instances de gouvernance et de pilotage durant lesquels la stratégie de lutte contre l'habitat indigne et les moyens associés seront validés. Ils se tiendront en tant que de besoin.

Les commissions de Lutte contre l'Habitat Indigne (LHI) sont des instances du plan de sauvegarde animée par l'opérateur mandaté par l'EPF. Elles permettent une coordination régulière à l'échelle du quartier avec l'ensemble des services impliqués dans la LHI, notamment les services hygiène de l'habitat de la Ville de Marseille, les services et prestataires de la Métropole en charge de l'autorisation préalable de louer, la CAF et les équipes de MOUS. En fonction du besoin et des agendas, ces commissions pourront prendre la forme d'échanges d'information par mail de façon régulière.

3.2. Mise en œuvre et moyens associés

Les pouvoirs de police du maire et du préfet

En cas de détection de situations relevant des pouvoirs de police du préfet, le service SHH 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 SHH de la Ville de Marseille conduiront les procédures nécessaires.

Pour ce faire, la Ville s'engage à renforcer les moyens humains de ces services. Des référents par copropriétés sont désignés au sein des services de la Ville de Marseille afin d'assurer la coordination avec les acteurs de terrain permettant la bonne mise en œuvre des actions de lutte contre le mal logement.

L'autorisation préalable de mise en location

Le dispositif « permis de louer » codifié aux articles L. 635-1 à L. 635-11 du code de la construction et de l'habitation concerne des territoires présentant une proportion importante d'habitat dégradé et a pour objectif de permettre aux autorités locales compétentes de prévenir un trouble à la sécurité et à la salubrité publique, en subordonnant la mise en location à une autorisation préalable. Ce dispositif a plusieurs objectifs :

- Lutter contre l'habitat indigne et insalubre ;
- Protéger les locataires en garantissant la conformité des logements ;
- Améliorer durablement le parc locatif privé.

Ce dispositif concerne la mise en location ou la relocation de logements vides ou meublés à usage de résidence principale qui sont soumis au titre 1er ou au titre 1er bis de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs. Sont exclus du champ de l'autorisation préalable : les logements sociaux et logements privés avec conventionnement Etat (logements éligibles aux APL). Le changement de propriétaire via un avenant au bail existant n'est pas soumis à autorisation préalable.

En application des dispositions visées précédemment, la Métropole Aix-Marseille-Provence a la faculté de définir des secteurs géographiques pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur sera soumise à une autorisation préalable.

Dans le cadre des ORCOD-IN, le dispositif sera instauré de façon progressive et différenciée sur chacun des sites en fonction des situations des bâtiments. La mise en place d'une autorisation préalable de mise en location sera différée sur

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

les bâtiments sous procédure de mise en sécurité ou d'hygiène dans l'attente de la réalisation des travaux urgents ou prioritaires.

Le dispositif sera mis en œuvre sur la base de délibérations définissant :

- Le périmètre géographique précis (périmètre ORCOD-IN ou bâtiment ciblé) ;
- Le régime de l'autorisation préalable ;
- Les modalités d'instruction et d'organisation.

Le permis de louer entre en vigueur, au plus tôt dans le délai de six mois, suivant la publication de la délibération, ce qui doit permettre d'assurer une communication suffisante à l'attention des bailleurs et des professionnels de l'immobilier. Le permis de louer sera alors exigé avant la conclusion d'un bail portant sur un logement meublé ou non meublé, destiné à la résidence principale du locataire, dans le périmètre où il a été instauré.

Pour se prononcer sur une demande d'autorisation préalable de mise en location, il appartiendra à la Métropole Aix-Marseille-Provence de prendre en compte toutes les caractéristiques du local en cause, notamment celles qui caractérisent une méconnaissance de la réglementation applicable en matière de décence, de salubrité, et de sécurité. Cette appréciation inclut les désordres affectant les parties communes dès lors qu'ils ont une incidence directe sur l'usage, la salubrité ou la sécurité du logement.

Tout bailleur mettant en location un logement sans autorisation préalable ou en dépit d'un rejet de sa demande s'expose à des sanctions administratives.

3.3. 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 :

Visite des logements en amont des mutations

Les intervenants de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur (salariés ou prestataires) seront formés au repérage des situations d'habitat indigne par le service SHH de la Ville de Marseille, et si besoin avec l'appui de l'ARS. Ces formations seront prolongées par un accompagnement du service SHH lors des premières visites de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, (5 visites maximum).

En cas de suspicion de l'occupation d'un logement indigne, non décent ou insalubre, l'EPF 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. Ces signalements seront intégrés systématiquement sur la plateforme Signal Logement.

Dans le cas des mutations concernant des propriétaires possédant au moins 5 logements, le service SHH de la Ville de Marseille réalisera une visite conjointe avec l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur dans un délai d'1 mois et établira le rapport relatif à la salubrité du bien dans les délais réglementaires.

La visite des logements dans le cadre du permis de louer

Dans le cadre de la mise en place du dispositif d'autorisation préalable à la mise en location, la Métropole diligentera une visite systématique du logement dans des délais contraints dès lors que le propriétaire aura déposé une demande de permis de louer complète (à la suite du dépôt du cerfa). Il sera vérifié que le logement ne présente pas de non conformités aux règles d'habitabilité. Les désordres en parties communes seront également appréciés s'ils ont un impact sur l'usage, la sécurité ou la salubrité du logement.

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.

En cas de suspicion de désordre signalé sur les équipements communs, une visite sur site sera organisée, une à deux fois par an, par le service de la Ville concerné, dans les délais réglementaires en lien avec le référent « logement indigne » de cette copropriété, et en présence du gestionnaire et des partenaires.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Renforcement de la communication

Les signataires de la présente convention et l'opérateur de plan de sauvegarde s'engagent à mettre en œuvre les actions d'information et de communication participant à l'amélioration de la LHI.

Des actions de communications et de médiation autour du permis de louer seront à prévoir afin de promouvoir le dispositif auprès des copropriétaires et des habitants.

Afin de renforcer l'appropriation du dispositif Signal Logement par les habitants et les inciter à y déposer un signalement, les partenaires, via l'opérateur de PDS ou des actions de droit commun (CCAS, mairie de secteur…), 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.

En complément de l'action des opérateurs PDS, le réseau d'acteurs de proximité seront mobilisées par la Ville de Marseille et les autres partenaires pour promouvoir la plateforme Signal Logement auprès des habitants.

L'EPF s'engage à signaler à la Ville de Marseille tout logement présentant une suspicion de non décence, d'insalubrité ou de péril.

La Ville de Marseille s'engage à informer l'EPF en amont de la prise de tout nouvel arrêté (engagement de phase contradictoire, arrêté de mise en sécurité, arrêté d'insalubrité…) dans le périmètre de l'ORCOD-IN.

Article 4 – Dispositif d'accompagnement des copropriétés

L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur sera maître d'ouvrage et assurera la coordination des plans de sauvegarde (PDS). À ce titre, l'Etablissement Public Foncier 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 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) ;
- Actions de gestion urbaine de proximité.

L'Anah apporte son concours financier et technique à la réalisation et au suivi des dispositifs d'accompagnement des copropriétés dégradées en redressement conformément à ses règlements, modalités et budget d'intervention

L'Anah participe financièrement aux travaux d'urgence et d'amélioration, conformément à ses règlements, modalités et budget d'intervention.

L'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur sera maître d'ouvrage du dispositif d'accompagnement des copropriétés dont certaines seront 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, l'Anru et les collectivités locales.

Conformément aux règlements et budget d'intervention de l'Anah, et sous réserve que les modalités d'application soient réunies, les copropriétés éligibles en dispositif opérationnel de redressement et sous arrêté de police administrative pourront bénéficier de la majoration des aides aux travaux d'urgence.

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

Le Département des Bouches-du-Rhône s'engage à participer financièrement aux plans de sauvegardes sur les volets subventions aux travaux dans le cadre de son règlement des aides.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

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 Provence-Alpes-Côte d'Azur.

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à participer financièrement aux plans de sauvegarde sur les volets subventions aux travaux 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 sauvegarde sur les volets subventions aux travaux.

S'agissant de la **Région Provence-Alpes-Côte d'Azur**, les porteurs de projet et maitres d'ouvrage pourront solliciter les dispositifs régionaux dédiés sous réserve de l'éligibilité des projets présentés aux cadres d'intervention.

La mobilisation des autres partenaires financiers des dispositifs d'accompagnement (conseil régional notamment) sera sollicitée par l'EPF 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 et plus globalement à requalifier les aménagements et les équipements publics du quartier.

Pour ce faire, l'EPF 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 Provence-Alpes-Côte d'Azur prendra en charge les démarches pré-opérationnelles nécessaires, en étroite collaboration avec l'Etat, 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 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°2025-1312 déclarant d'intérêt national l'ORCOD de La Maurelette à Marseille, l'EPF 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.

L'Etat, 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 et / ou opérationnellement en tant que maitre 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°2025-1312, 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 Provence-Alpes-Côte d'Azur conduira les démarches nécessaires à la définition et à la mise en œuvre de l'opération d'aménagement. Il y associera étroitement la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Ville de Marseille et l'Etat.

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Les signataires de la présente convention communiqueront à l'EPF 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 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 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 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 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 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, 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 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 scolaires correspondant à ses compétences, situées dans le périmètre de l'ORCOD-IN. Concernant la maitrise d'ouvrage du parc public, un arbitrage interviendra ultérieurement.

L'Etat accordera les autorisations d'urbanisme dans le périmètre de l'opération.

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 Provence-Alpes-Côte d'Azur s'engage à mettre en œuvre, dans le cadre de son intervention sur les plans de sauvegarde, 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 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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

d'enlèvement des ordures ménagères et de nettoyage pour la métropole, l'ingénierie d'accompagnement des syndics pour l'EPF 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 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.

IV. Le financement du projet

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 participation de chacun des partenaires ont été évalués tenant également compte des recettes potentielles de l'opération.

Suite à l'arbitrage des élus de la Ville de Marseille et de la Métropole Aix-Marseille-Provence sur les scénarios d'intervention, les bilans financiers sont en cours de précision.

Un avenant à la convention partenariale sera proposé dans les prochains mois, après validation du plan de financement par le conseil d'administration de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur.

V. La gouvernance du projet

Article 7 – Rôle et missions de l'EPF

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 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.

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

L'EPF 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 La Maurelette ;
- 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 et la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Gestion administrative et financière de l'opération.

L'EPF 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 sous la réserve de la soutenabilité budgétaire et

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

opérationnelle pour l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur.

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 et assure le lien avec le Plan de écoles.

L'État participe aux différents comités et assure le lien avec les agences (Anah, ANRU) et les acteurs de la lutte contre l'habitat indigne. Il assure également l'intégration de l'ORCOD-IN dans le Plan Marseille en Grand.

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 à l'échelle des 4 ORCOD-IN (1 / an) valant Comité Financier ;
- Un comité de pilotage par ORCOD-IN (2 / an) ;
- Des comités techniques par ORCOD-IN (en tant que de besoin).

	Type de réunion	Fré-quence	Partenaires
Comité directeur *commun aux 4 ORCOD-IN*	Décisionnelle stratégique à l'échelle des 4 ORCOD-IN *Revue de projets*	1 / an	ENSEMBLE DES SIGNATAIRES
Comité de pilotage *par ORCOD-IN*	Décisionnelle stratégique à l'échelle de l'ORCOD-IN	2 / an	ETAT, VILLE, METROPOLE, Anah, ANRU & EPF + BAILLEUR SOCIAL + REGION
Comité technique *par ORCOD-IN*	Technique	En tant que de besoin	ETAT, VILLE, METROPOLE & EPF + BAILLEUR SOCIAL+ REGION et partenaires en fonction des thématiques

8.1. Le comité directeur

Le comité directeur commun aux 4 ORCOD-IN de Marseille est l'instance partenariale où seront pris les arbitrages stratégiques et financiers concernant les 4 opérations.

Il permet une gouvernance partagée du dispositif entre les collectivités territoriales, les représentants de l'État et l'EPF avec l'ensemble des partenaires.

Il permettra annuellement d'assurer le bon suivi des projets, de vérifier l'atteinte des objectifs d'intérêt national et local et de valider les choix stratégiques ou encore les modalités de la communication autour des ORCOD-IN et le lien entre les institutions.

Il veille au respect des obligations des partenaires et réoriente le cas échéant les équilibres des engagements entre signataires.

Enfin il permet d'assurer la parfaite cohérence entre les ORCOD-IN et les autres démarches en cours sur le territoire notamment dans le cadre du Plan Marseille en Grand.

Présidé par le maire de Marseille, le président de la Métropole Aix Marseille Provence et le préfet de Région, et animé par l'EPF, il sera notamment composé des signataires de la présente convention entre partenaires publics, et notamment :

- Des services déconcentrés de l'Etat (préfecture, DDTM13, DDETS13) et de ses agences (ANRU, Anah),
- Des services du ministère de la Justice ;

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

- De l'agence régionale de santé (ARS) ;
- De la Ville de Marseille ;
- De la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- De la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur ;
- Du Département des Bouches-du-Rhône ;
- De la banque des territoires ;
- De l'association régionale pour l'habitat social (ARHLM) PACA et Corse et / ou du bailleur désigné ;
- De l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Le comité directeur sera organisé par l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur en coordination avec la préfecture.

Un ordre du jour sera transmis en amont de cette instance par l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur. À l'issue de celle-ci, un compte rendu formel sera établi par l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur et transmis à l'ensemble des partenaires.

8.2. Le comité de pilotage

Pour piloter l'avancement stratégique de l'opération, le comité de pilotage rassemble 2 fois par an – pour chaque ORCOD-IN et de façon distincte - la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence, l'Etat et ses agences (ANRU et ANAH), l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur et le bailleur social désigné.

C'est l'instance qui assure le suivi et les prises de décision stratégiques à l'échelle de chaque ORCOD-IN et qui accompagne – tout au long de la vie du projet - sa mise en œuvre dans le cadre de circuits d'arbitrage courts et efficients.

Le comité de pilotage :

- Valide les grandes orientations du projet et les étapes ;
- Valide les documents cadres des opérations : dossiers de déclaration d'utilité, traités de concession …
- Arbitre les écarts critiques (délais, budget, qualité) ;
- Anticipe les risques susceptibles de compromettre la réussite du projet ;
- Définit les modalités de communication et de concertation autour du projet ;
- Valide les cessions aux opérateurs.

Les comités de pilotage seront organisés et animés par l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Un ordre du jour sera transmis en amont de cette instance par l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur. À l'issue de celle-ci, un compte rendu formel sera établi par l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur et transmis à l'ensemble des partenaires.

8.3. Le comité technique

Le comité technique (COTECH) assure un suivi et une prise de décision partenariale sur les aspects techniques (pré-validation).

Ils seront organisés et animés par l'EPF pour la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Ils seront chargés notamment de préparer les éléments nécessaires à la prise de décision dans le cadre du comité directeur et du comité de pilotage et porteront notamment sur :

- Les acquisitions et les besoins de relogement directement liés ;
- 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 ;
- Les éléments d'aide à la décision pour les cessions.

L'ensemble de ces comités techniques associeront à minima les services déconcentrés de l'État, la Ville de Marseille, la

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Métropole Aix-Marseille-Provence, l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur, la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur et l'ensemble des partenaires concernés par la thématique traitée et se réuniront en tant que de besoin.

Un ordre du jour sera transmis en amont de cette instance par l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur. À son issue, un rendu formel sera établi par l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur et transmis à l'ensemble des partenaires.

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 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 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 Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF) :

- 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 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 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 Provence-Alpes-Côte d'Azur) ;
- Les zonages du document d'urbanisme (PLU/SCOT/ …), recollés au plan cadastral ;
- Les zones réglementaires : PPRI/ environnementales/ … ;

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

- 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 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 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- Durée de la convention et 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 prend effet à sa notification par l'Etablissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur.

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

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

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Annexe 1 : Décret n° 2025-1312

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA VILLE ET DU LOGEMENT

Décret n° 2025-1312 du 24 décembre 2025 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du site de « la Maurelette » à Marseille

NOR : *VLOL2532255D*

Publics concernés : *commune de Marseille, Métropole Aix-Marseille-Provence, établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, conseil départemental des Bouches-du-Rhône, conseil régional Provence-Alpes-Côte d'Azur, syndicats de copropriétaires de Marseille.*

Objet : *ce décret a pour objet de déclarer d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) du site de « la Maurelette » à Marseille. Il en confie la mise en œuvre à l'établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA) qui est autorisé à mobiliser une partie de ses ressources fiscales affectées pour financer la requalification du quartier. Afin d'assurer un déroulement opérationnel coordonné et cohérent de l'opération, l'opération du site de « la Maurelette » à Marseille est ajoutée à la liste des opérations d'intérêt national figurant à l'article R. 102-3 du code de l'urbanisme, ce qui permet à l'Etat d'accorder les autorisations d'urbanisme dans le périmètre de l'opération.*

Entrée en vigueur : *le décret entre en vigueur le lendemain de sa publication.*

Application : *le décret est autonome et pris en application des articles L. 741-1 et L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation.*

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de la ville et du logement,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 741-1, L. 741-2, R. 321-12 et R. 321-18 ;

Vu le code général des impôts, notamment son article 1607 *ter* ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 102-12, L. 132-1, L. 300-4, L. 321-1-1, R. 102-3 et R.* 311-1 ;

Vu la délibération de la commune de Marseille en date du 3 octobre 2025 ;

Vu les délibérations de la métropole d'Aix-Marseille-Provence en date des 6 octobre et 15 décembre 2025 ;

Vu la délibération du conseil départemental des Bouches-du-Rhône en date du 17 octobre 2025 ;

Vu la délibération du conseil régional de Provence-Alpes-Côte d'Azur en date du 17 octobre 2025 ;

Vu la délibération du conseil d'administration de l'établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur en date du 25 novembre 2025 ;

Vu l'avis du préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, préfet des Bouches-du-Rhône, en date du 26 novembre 2025 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Art. 1er. – I. – Une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national, au sens de l'article L. 741-2 du code de la construction et de l'habitation, est mise en place sur le site de « la Maurelette » à Marseille.

Conformément au tracé reporté sur le plan joint en annexe 1 au présent décret (1), le périmètre de cette opération est composé des parcelles dont les références sont indiquées dans le tableau suivant :

Sections incluses partiellement dans le périmètre de l'opération	Références cadastrales des parcelles incluses dans le périmètre de l'opération
Section 0A	0A 0094
Section 0B	0B 0015 ; 0B 0022 ; 0B 0031 ; 0B 0042 ; 0B 0046 ; 0B 0047 ; 0B 0048 ; 0B 0049 ; 0B 0005 ; 0B 0050 ; 0B 0054 ; 0B 0006 ; 0B 0055
Section 0H	0H 0176

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

II. – L'article R. 102-3 du code de l'urbanisme est complété par un 28° ainsi rédigé :

« 28° A l'opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national du site de "la Maurelette" à Marseille, dans le périmètre défini par le décret n° 2025-1312 du 24 décembre 2025 ».

Art. 2. – L'établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur est chargé de conduire cette opération au sens de l'article L. 321-1-1 du code de l'urbanisme et peut réaliser ou faire réaliser toutes les actions mentionnées aux 1°, 4°, 5° et 6° de l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation.

Dans le périmètre de l'opération mentionné à l'article 1er, l'établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur peut :

– concéder la réalisation des actions ou opérations d'aménagement prévues au 6° de l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation 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.

L'établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur ne peut intervenir sur les équipements publics, notamment les équipements scolaires et les voiries publiques, que si cette intervention est nécessaire pour la réalisation des actions prévues au 6° de l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation ou pour faciliter les éventuels transferts de propriété visant à faire coïncider celle-ci avec l'usage effectif des biens en cause.

Art. 3. – Le préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, préfet des Bouches-du-Rhône, l'Agence nationale de l'habitat, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, l'agence régionale de santé, le conseil régional de Provence-Alpes-Côte d'Azur, l'établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur, le conseil départemental des Bouches-du-Rhône, la métropole d'Aix-Marseille-Provence, la commune de Marseille et toute personne publique intéressée à l'opération sont signataires de la convention de mise en œuvre de l'opération prévue par l'article L. 741-1 du code de la construction et de l'habitation.

Les conditions d'octroi des concours financiers à l'établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur sont soumises aux règles et procédures prévues par les règlements respectifs de l'Agence nationale de l'habitat et de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

Art. 4. – La ministre de la santé, des familles, de l'autonomie et des personnes handicapées et le ministre de la ville et du logement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 24 décembre 2025.

SÉBASTIEN LECORNU

Par le Premier ministre :

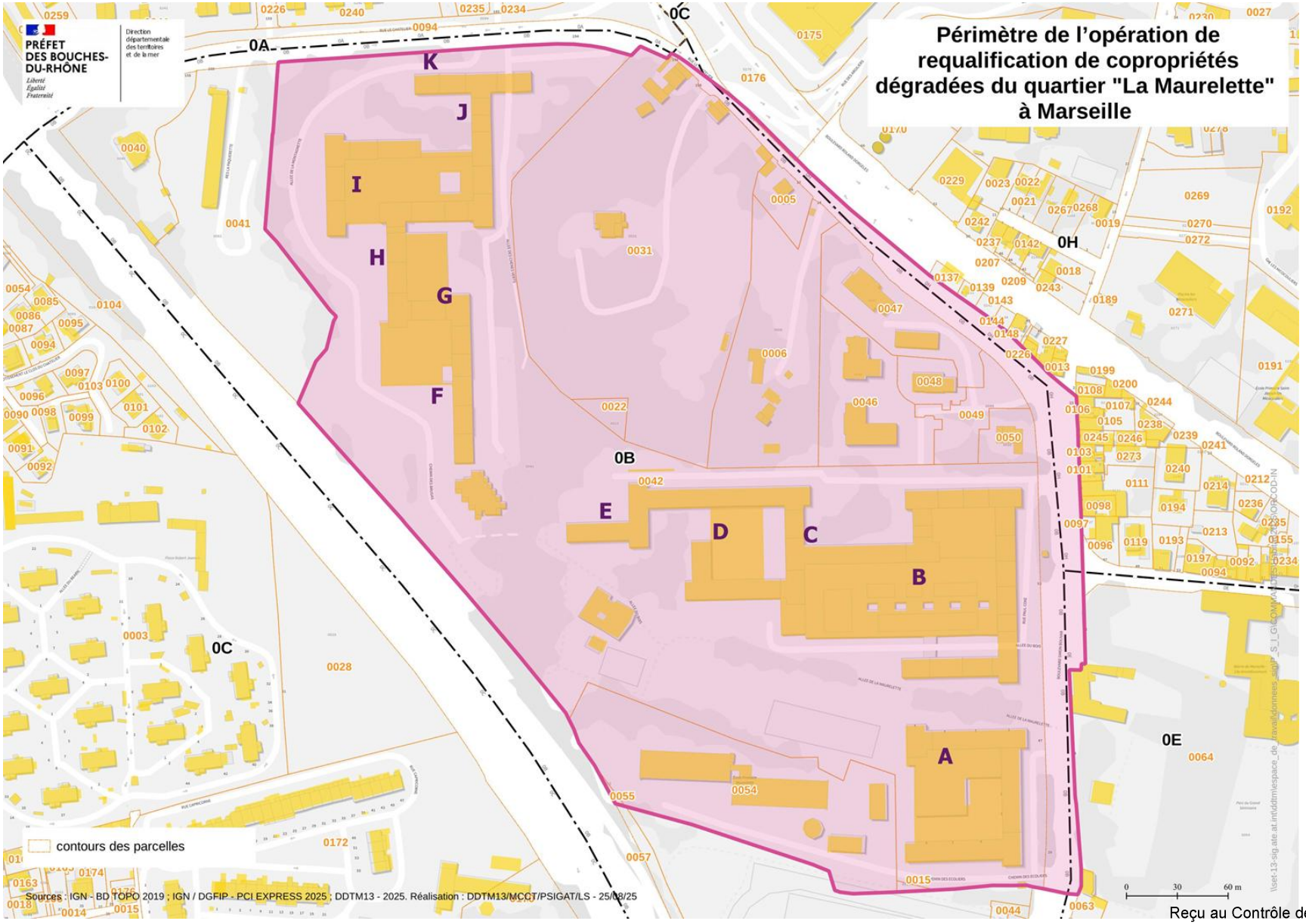
Le ministre de la ville et du logement,
VINCENT JEANBRUN

La ministre de la santé, des familles, de l'autonomie et des personnes handicapées,
STÉPHANIE RIST

(1) Ce plan peut être consulté à la préfecture des Bouches-du-Rhône (place Félix-Baret, 13006 Marseille), à la mairie de Marseille (Hôtel de ville, rue de la Loge, 13002 Marseille) et au siège de l'établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur (immeuble Le Noailles, 62-64, La Canebière, 13207 Marseille Cedex 01).

Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026

Annexe 2 : Périmètre opérationnel de l'ORCOD-IN



Reçu au Contrôle de légalité le 19 octobre 2026
Publié le 19 octobre 2026