OPÉRATION D'INTÉRÊT NATIONAL DE REQUALIFICATION DE COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES DES SITES LES ROSIERS & SUPER BELVÉDÈRE À 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) et Corse, la Banque des territoires et l'État.

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

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

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

Il est convenu entre :

STRUCTURE	PERSONNE SIGNATAIRE	SIGNATURE
Préfecture de Provence-Alpes-Côte d'Azur	Le préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	
Région Provence-Alpes-Côte d'Azur	Le président du conseil régional de Provence-Alpes-Côte d'Azur	
Préfecture des Bouches-du-Rhône	Le préfet du département des Bouches-du-Rhône	
Département des Bouches-du-Rhône	La présidente du conseil départemental des Bouches-du-Rhône	
Métropole Aix-Marseille-Provence	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....5
I. Objet et définition de l'intervention en ORCOD-IN sur le site les Rosiers - Super Belvédère....7
A. Définition d'une Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD IN)....7
B. La mission de préfiguration et la déclaration d'intérêt national....7
1. L'initiative de la procédure de préfiguration....7
2. Le rapport de préfiguration....8
3. La consultation des partenaires publics....9
4. Le décret en Conseil d'Etat....9
C. Le périmètre de l'ORCOD-IN du site les Rosiers – Super Belvédère....9
II. Les enjeux d'une ORCOD-IN sur le site des copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère....10
A. Un quartier qui concentre des dysfonctionnements urbains, sociaux et d'habitat....10
B. Les axes d'une intervention globale sur les copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère....11
1. Le dispositif d'intervention immobilière et foncière....11
2. Un plan de relogement, d'hébergement et d'accompagnement social des occupants....11
3. La mobilisation des dispositifs coercitifs de lutte contre l'habitat indigne....12
4. L'accompagnement des copropriétés et des copropriétaires en difficulté....12
6. L'articulation de l'ORCOD-IN avec les projets du territoire....13
III. Les engagements réciproques des partenaires publics....15
Article 1 – Intervention immobilière et foncière....15
1.1. Volumétrie des biens à acquérir....15
1.2. Acquisition des lots....15
1.3. Organisation, mise en œuvre de l'action de portage et gestion des lots de copropriétés....16
1.4. Fonctionnement du comité des acquisitions, de l'hébergement et du relogement....17
1.5. Cession des lots portés par l'EPF....17
Article 2 – La mise en œuvre de l'hébergement et du relogement....17
2.1. Relogement....18
2.2. Hébergement d'urgence....20
2.3. Droit au logement....20
2.4. Suivi de la mise en œuvre....20
Article 3 – La lutte contre l'habitat indigne....20
3.1. Comitologie....21
3.2. Mise en œuvre et moyens associés....21
3.3. Identification des situations d'indignité....22
Article 4 – Dispositif d'accompagnement des copropriétés....23
Article 5 – Mise en œuvre du projet d'aménagement....24
5.1. Le pilotage du projet d'aménagement....24
5.2. La définition du projet d'aménagement....25
5.3. Mise en œuvre du projet d'aménagement....25
Article 6 – Gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP)....26

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

IV. Le financement du projet 27
V. La gouvernance du projet....27
Article 7 – Rôle et missions de l'EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur et des partenaires....27
Article 8 – Organisation du pilotage 28
8.1. Le comité directeur....28
8.2. Le comité de pilotage 29
8.3. Le comité technique 29
Article 9 – Information, concertation et co-construction avec les habitants....30
Article 10 – Données numériques 31
Article 11- Durée de la convention et clause de revoyure....31
Annexe 1 : Décret n°2025-1314....33
Annexe 2 : Périmètre opérationnel de l'ORCOD-IN....35

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 les Rosiers - Super Belvédère

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-IN 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

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

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 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 les copropriétés des Rosiers et de Super Belvédère, 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 20 juin 2025.

Il a conclu que :

« Désertées par les propriétaires occupants, ces copropriétés rassemblent des ménages locataires pour la plupart en grande précarité, issus de vagues de migrations récentes et sous l'emprise des réseaux de délinquance présents sur le site (narcotrafic, proxénétisme, squats organisés).

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.

La complexité opérationnelle engendrée par le volume d'acquisitions et de travaux tient également à la durée de l'opération : pendant 10 à 15 ans minimum les interventions publiques se dérouleront dans un climat sécuritaire tendu qui risque de s'accentuer au fur et à mesure de l'accroissement de la vacance. La réalisation de cette opération dans des délais raisonnables tiendra aussi à la capacité des acteurs à trouver des solutions de relogements pour des ménages très précaires et pour une partie d'entre eux non éligibles au logement social de droit commun.

La complexité technique tient à la nécessité de composer avec les spécificités architecturales du site des Rosiers et la nécessaire prise en compte de l'esprit initial du projet dans la conception des programmes de réhabilitations, sans quoi une mobilisation de groupements d'architectes n'est pas à exclure. A cette complexité s'ajoute celle engendrée par la nature des sols soumis à un risque élevé de retrait/gonflement des argiles qui fragilise la structure de la copropriété Super Belvédère.

La complexité juridique réside d'une part dans le risque de recours contentieux des propriétaires bailleurs mais également dans la mise en œuvre d'une scission sans l'appui d'un administrateur provisoire et sans maîtrise de la gouvernance à court terme. En effet, si la procédure de mandataire ad hoc peut permettre d'y parvenir, la mise sous administration provisoire n'est pas acquise à ce stade. La création d'une ORCOD peut offrir une voie supplémentaire pour parvenir à une scission de la copropriété sans administration provisoire.

Enfin, une des conditions de réussite de l'opération de requalification des copropriétés est son inscription dans **une opération d'aménagement d'ensemble** qui réinsère ces copropriétés dans leur environnement immédiat et les revalorise par la création d'espaces publics qualitatifs et l'introduction d'équipements et services attractifs. Incluses dans un ensemble urbain en dynamique de NPNRU qui bénéficiera à terme d'une nouvelle desserte en transports en commun, les copropriétés pourront ainsi sortir de leur spirale de dégradation et intégrer un cercle vertueux de valorisation.

Enfin, il convient de souligner la **lourdeur des investissements** estimés au total entre 197 et 218 millions d'€ TTC en intégrant les opérations d'aménagement, de redressement, de recyclage mais hors coût travaux des opérations de

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

logements neufs ou en acquisition-amélioration.

Le volume de l'opération, 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. **En somme, l'ampleur des problématiques d'habitat dégradé, le caractère massif des acquisitions à mener, la lourdeur des investissements nécessaires et** les **complexités particulières de traitement du site, justifient le déploiement d'une ORCOD-IN pour garantir, par la mobilisation de moyens exceptionnels, une requalification durable de l'ensemble des copropriétés Rosiers et Super Belvédère.** »

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°2025-13114 déclarant d'intérêt national l'ORCOD du site « es Rosiers – Super Belvédère » 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 du site les Rosiers – Super Belvédère

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

SECTIONS INCLUSES PARTIELLEMENT dans périmètre de l'opération	REFERENCES CADASTRALES DES PARCELLES Incluses dans le périmètre de l'opération
Section 0B	0B 0123; 0B 0139; 0B 0144; 0B 0145; 0B 0146; 0B 0155; 0B 0178; 0B 0180; 0B 0185; 0B 0186; 0B 0203; 0B 0204; 0B 0246; 0B 0247; 0B 0248; 0B 0003

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

A. Un quartier qui concentre des dysfonctionnements urbains, sociaux et d'habitat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Seule une réhabilitation lourde des bâtiments en recyclage immobilier et fonciers en vue de déconstructions lourdes permettra de répondre aux standards actuels et pourra garantir une revalorisation de cet ensemble sur le marché immobilier au sein de son quartier devant faire l'objet d'une reconversion intense en termes de renouvellement de l'offre et d'équipements scolaires et sportifs.

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

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

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 avec 463 à 653 logements à porter, du portage de redressement, la conduite d'une opération d'aménagement et son articulation avec des dispositifs d'accompagnements des copropriétés avec un soutien très importants des pouvoirs publics.

B. Les axes d'une intervention globale sur les copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère

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 plusieurs objectifs :

- **Permettre le recyclage des immeubles** qui ne peuvent être pérennisés en copropriété du fait de l'importance de leurs difficultés. L'objectif est alors la maîtrise totale de ces immeubles en vue soit de leur démolition (recyclage foncier) soit de leur transformation en logement social (recyclage immobilier). 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 à 661 logements à recycler auxquels s'ajoutent 22 locaux commerciaux.

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.

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.

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

- 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 600 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Voir l'article 4 de la présente convention.

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

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

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

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

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

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

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

Les décisions sur l'avenir des copropriétés Les Rosiers et Super Belvédère ne pourront se faire sans un lien et une réflexion à plus large échelle avec les projets de la Ville et de la Métropole sur le quartier et plus largement le périmètre alentour.

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

Des réunions de suivi sont organisés afin de valider 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 composé des copropriétés Les Rosiers et Super Belvédère d'une part, et en priorité, leurs moyens de droit commun et d'autre part, des moyens exceptionnels.

Article 1 – Intervention immobilière et foncière

1.1. Volumétrie des biens à acquérir

Le volume d'acquisition est évalué à 661 logements pour permettre leur recyclage immobilier (transformation en LLS) ou foncier (démolition) auxquels s'ajoutent 22 locaux commerciaux sur la durée de l'ORCOD-IN.

Le programme prévisionnel sera intégré par voie d'avenant.

Les conditions d'acquisition par l'EPF 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.

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 (locaux commerciaux, 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 (LFI), 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.

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

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

La 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 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 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 sera désigné et sera chargé de la gestion des logements acquis et ce dès la date d'entrée en jouissance de l'EPF.

La société PROVENCE METROPOLE LOGEMENT est pressentie pour être le bailleur social désigné de l'ORCOD-IN du site Les Rosiers – Super Belvédère suite aux courriers de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de la Ville de Marseille en date du 28 mai 2025 et du 03 juin 2025 et à la lettre d'intérêt de Provence Métropole Logement du 26 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, 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 sera nu-propriétaire des biens acquis puis démembrés, la jouissance en étant réservée à l'usufruitier temporaire

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

jusqu'à l'expiration convenue de l'usufruit. La convention d'usufruit à l'initiative de l'EPF encadrera strictement les relations entre usufruitier et nu-propriétaire et stipulera expressément les charges et conditions de chacune des parties.

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

Il est créé un comité des acquisitions, de l'hébergement et du relogement, composé de l'EPF, de 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, 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 décisions des acquisitions, qui vaudra relevé de décisions pour les partenaires concernés par la poursuite des actions d'acquisition, de relogement et de lutte contre l'habitat indigne.

Un bilan périodique des acquisitions et du relogement sera fait COPIL de l'ORCOD-IN.

En cas de difficulté ou blocage dans la mise en œuvre de cette procédure d'acquisition et de relogement, COPIL 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 AMP 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 600 ménages pour le site composé des copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère.

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

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

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 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 ;

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

- 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.

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

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

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).

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 (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) ;

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

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

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

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

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

- 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 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

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

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.

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'établissement lance les consultations d'opérateurs nécessaires à la réalisation de ceux-ci, notamment sur des missions de suivi-animation, et financera l'ingénierie avec le concours de l'Anah.

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 occupants et des habitants les plus fragiles ;
- Réhabilitation des parties communes et/ou des parties privatives (travaux urgents, d'amélioration dont la rénovation énergétique et la résidentialisation) ;
- 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

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

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 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**.**

La Métropole Aix-Marseille-Provence s'engage à participer financièrement aux plans de sauvegardes 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 sauvegardes 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 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 site composé des copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère visera à enrayer la déqualification des copropriétés, à désenclaver et dédensifier le quartier et plus globalement le requalifier.

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 du site composé des copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère à Marseille inscrit dans l'ORCOD-IN relève du statut d'une opération d'intérêt national (OIN) au sens de l'article L102-12 et L102-13 du code de l'urbanisme. Il sera dès lors défini et conduit sous la responsabilité de l'EPF au titre de l'OIN. Conformément à l'article L102-13 du code de l'urbanisme et à l'article 2 du décret n°2025-1314 déclarant d'intérêt national l'ORCOD sur le site composé des copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère à Marseille, l'EPF 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.

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

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°2025-1314, 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.

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 sur les sites des copropriétés des Rosiers et de Super Belvédère. 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 ;
- **la Métropole Aix-Marseille-Provence** qui sera maître d'ouvrage des travaux de requalification des voiries périphériques au projet nécessaires à la bonne intégration de l'opération d'aménagement (requalification des boulevard Moretti, traverse des Rosiers et chemin de Sainte-Marthe dans le cadre du déploiement d'un Transport collectif en site propre).

5.3. Mise en œuvre du projet d'aménagement

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

L'EPF 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 compatibles avec l'estimation des biens par la Direction Nationale des Domaines.

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

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

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

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

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

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 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.

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

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 Provence-Alpes-Côte d'Azur et des partenaires

Conformément à l'article L 321-1-1 du Code de l'urbanisme définissant le rôle de l'Etablissement Public Foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur 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 des copropriétés Les Rosiers & Super Belvédère.

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

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

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

Il rapporte régulièrement l'avancement de l'opération au maire de Marseille et 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 des copropriétés sur le site composé des copropriétés Les rosiers & Super belvédère ;
- En cas de démolition, contribution et coordination de la stratégie de relogement sous l'égide de l'état, en lien étroit avec la Ville de Marseille, la Métropole Aix-Marseille-Provence ;
- Communication et concertation spécifiquement liées à l'action de l'ORCOD-IN sur la-les copropriété(s) et sur le projet d'aménagement, en co-pilotage avec la Ville de Marseille 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 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.

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

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	Fréquence	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, REGION + BAILLEUR SOCIAL
Comité technique *par ORCOD-IN*	Technique	En tant que de besoin	ETAT, VILLE, METROPOLE, EPF, REGION + BAILLEUR SOCIAL 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 :

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

- Des services déconcentrés de l'Etat (préfecture, DDTM 13, DDETS 13) et de ses agences (ANRU, Anah),
- Des services du ministère de la Justice ;
- 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 la Préfecture des Bouches-du-Rhône.

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, la Région 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 :

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

- 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'ORCOD-IN ;
- 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 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 compte 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 Etat – 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, 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.

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

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/ … ;
- 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 des Rosier, Super belvédère.

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

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

Annexe 1 : Décret n°2025-1314

26 décembre 2025 JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE Texte 132 sur 406

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE LA VILLE ET DU LOGEMENT

Décret n° 2025-1314 du 24 décembre 2025 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du site « les Rosiers-Super Belvédère » à Marseille

NOR : *VLOL2532323D*

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 « les Rosiers-Super Belvédère » 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 « les Rosiers-Super Belvédère » 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 « les Rosiers - Super Belvédère » 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 0B	0B 0123 ; 0B 0139 ; 0B 0144 ; 0B 0145 ; 0B 0146 ; 0B 0155 ; 0B 0178 ; 0B 0180 ; 0B 0185 ; 0B 0186 ; 0B 0203 ; 0B 0204 ; 0B 0246 ; 0B 0247 ; 0B 0248 ; 0B 0003

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 27° ainsi rédigé :

« 27° A l'opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national du site "les Rosiers-Super Belvédère" à Marseille, dans le périmètre défini par le décret n° 2025-1314 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 :

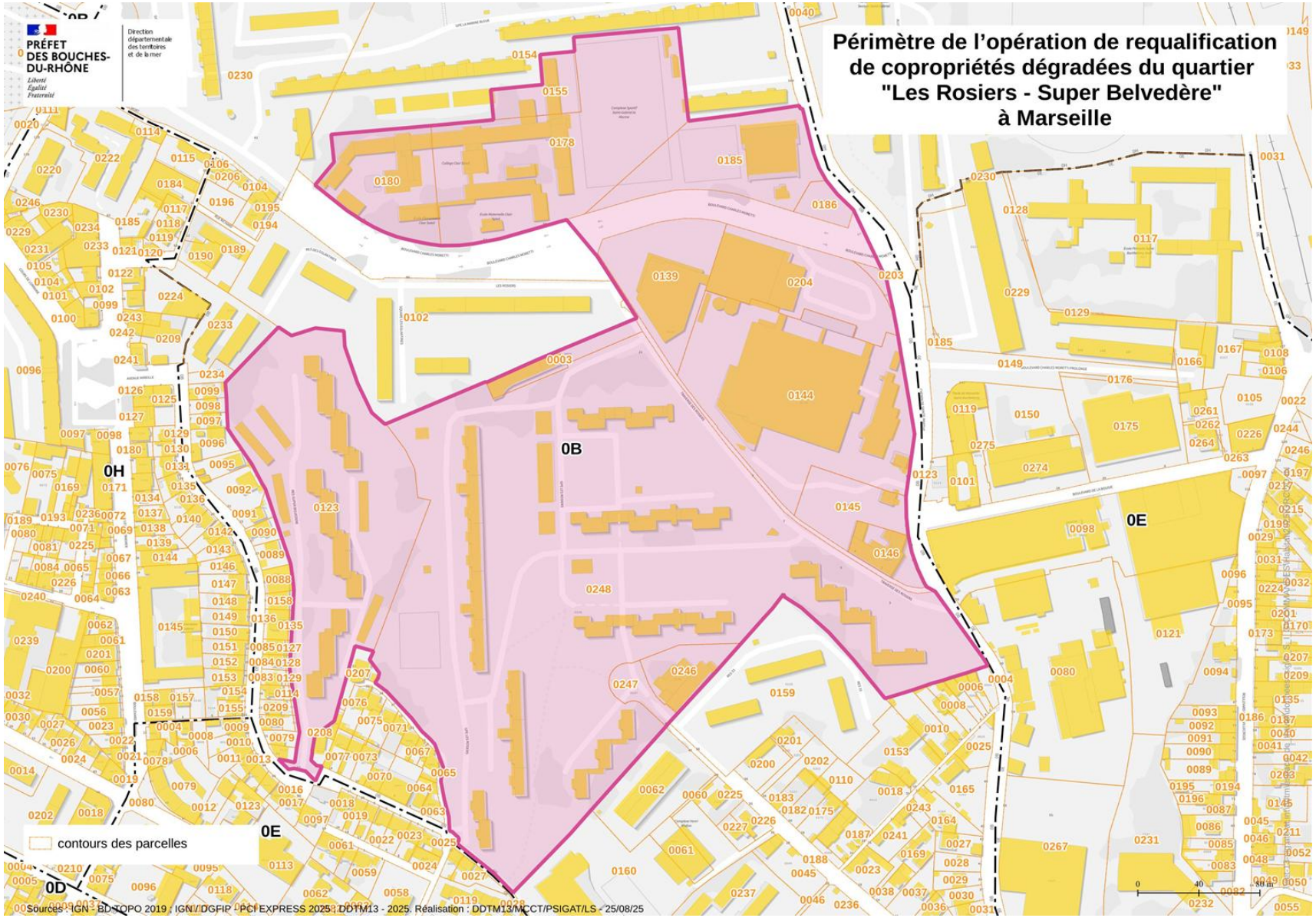
Le ministre de la ville et du logement,
VINCENT JEANBRUN

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