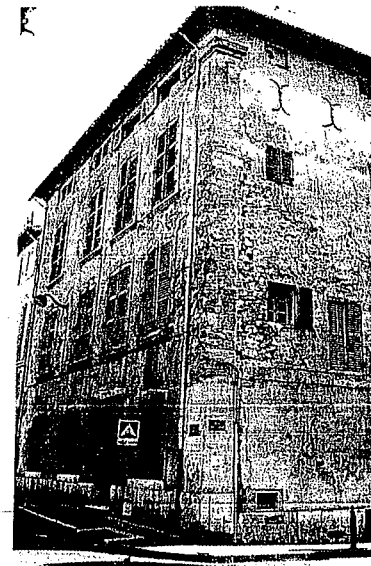
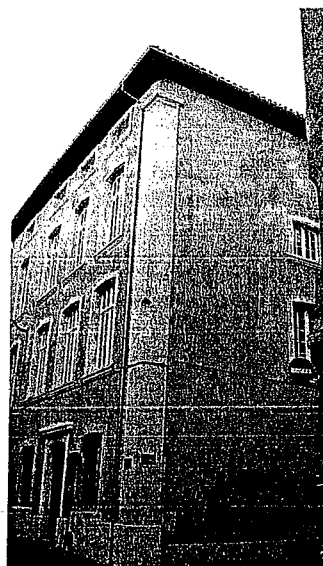


Rapport d'évaluation des Périmètres de  
Restauration Immobilières à Marseille

# LA RESTAURATION IMMOBILIERE

un outil pour requalifier le  
centre-ville



Commission d'évaluation

# 1. Rappel du contexte : les outils précédemment mis en oeuvre en centre-ville

## 1.1 Les années 70

Dès la fin des années 70, avec la création des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (**OPAH**), la municipalité a mis en place ces opérations incitatives pour améliorer et rénover le parc privé : il s'agissait d'apporter des subventions aux propriétaires privés désireux d'entreprendre des travaux d'amélioration de leur patrimoine locatif. Des aides étaient également apportées aux propriétaires occupants sous conditions de revenus.

Les îlots les plus dégradés étaient recyclés grâce à des opérations de Résorption d'Habitat Insalubre (**RHI**) permettant de produire du logement social par démolition-reconstruction ; les organismes HLM réalisaient par ailleurs de petites opérations d'acquisition-amélioration en diffus.

En terme d'urbanisme, l'objectif de modifier en profondeur les quartiers anciens (Panier et Belsunce) avait conduit la Ville à mener une politique foncière d'acquisition massive pour réaliser des opérations de rénovation urbaine planifiées. La volonté de reconquête du centre-ville se traduisait par la réalisation d'équipements structurants et d'aménagement (dont le quartier Sainte Barbe / Porte d'Aix reste un exemple notoire).

Cette politique a débouché sur la constitution d'une importante réserve foncière : un patrimoine vétuste, majoritairement vacant, peu entretenu car initialement voué à démolition, dont la Ville a finalement confié la gestion à sa SEM "logement" Marseille-Habitat (ex-SAMCLE).

## 1.2 Les années 80

A la fin des années 80, les constats suivants ont décidé du changement de méthode et d'outils :

- ✓ une décennie d'OPAH n'avait pas permis d'enrayer la dégradation du parc privé le plus vétuste, le dispositif restant tributaire de la volonté des propriétaires d'investir dans leurs biens et de travaux souvent partiels ;
- ✓ les opérations de RHI se raréfiaient sous le double effet d'un résultat architectural discutable dans le centre historique et des tarissements des crédits de l'Etat ; elles ne pouvaient en aucun cas, être généralisées hors des situations d'insalubrité irrémédiable .
- ✓ le portage d'un important parc obsolète (près de 1 200 locaux et logements; environ 35 000 m<sup>2</sup>) dont la neutralisation partielle avait

- accélération de la dégradation
- ✓ l'orientation nationale vers des interventions plus respectueuses du patrimoine historique des centres-villes, conduisant à l'abandon des rénovations par démolition massive.

**Les conséquences de la dégradation du centre-ville étaient telles que les prix des transactions immobilières y étaient particulièrement bas (certains immeubles vétustes du Panier se sont vendus 10 000 euros, soit autour de 50 euro/m<sup>2</sup>) favorisant l'apparition de marchands de sommeil exploitant les populations captives avec une rentabilité locative particulièrement importante.**

A cela il convient d'ajouter une dégradation croissante du bâti (allant quelquefois jusqu'à des risques sérieux quant à la solidité du bâti)

- abandon par les propriétaires occupants qui ont « déserté » les quartiers
- Effondrement du marché immobilier
- le coût élevé de la réhabilitation (en raison de la forte dégradation des immeubles) empêchait l'intervention des bailleurs institutionnels.

## **2. Le principe de la restauration immobilière et les effets attendus : Qu'est-ce qu'un PRI ?**

La Restauration Immobilière, outil nouveau, plus coercitif et donc volontariste à Marseille, semblait pouvoir répondre à plusieurs objectifs d'actualité pour remédier à la dégradation du centre-ville :

- ✓ imposer sous peine d'expropriation les travaux de réhabilitation aux propriétaires traditionnels, sans restriction aux seuls cas d'insalubrité ou de péril,
- ✓ restituer la qualité patrimoniale du bâti historique, y compris par démolitions ponctuelles
- ✓ recycler, avec la défiscalisation "Malraux" pour effet d'appel, les immeubles dégradés acquis par la Ville au cours des vingt années précédentes avec pour objectif les opérations définitivement abandonnées (rénovation par démolition) ou compromises par le tarissement des financements de l'Etat (RHI).
- ✓ Le PRI définit un périmètre dans lequel l'intervention publique sera forte, déterminée et durable, avec un effet de levier exercé grâce au patrimoine, propriété de la collectivité ou de l'aménageur afin d'entraîner les propriétaires traditionnels dans le processus de réhabilitation de leur patrimoine.

## 2.1. Cadre juridique :

### 2.1.1 La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

#### Phase 1 :

La création d'un périmètre de restauration immobilière délimité par la Ville permet de demander à l'Etat de Déclarer l'Utilité Publique des programmes de travaux de restauration sur des ensembles d'immeubles (prescriptions générales, et particulières à chaque immeuble concerné).

*(Cf. annexe 1 fiche travaux)*

Après avoir soumis ce programme à enquête publique et sur avis favorable du commissaire enquêteur, la Préfecture prend un arrêté déclarant l'utilité publique du programme en question (c'est ce que l'on appelle la DUP travaux). Cette DUP a une validité initiale de 5 ans.

L'utilité publique s'impose donc à la propriété privée et permet d'imposer des travaux au nom de l'intérêt général sous peine d'expropriation.

#### Phase 2 :

La DUP est ensuite notifiée par l'opérateur à chacun des propriétaires des immeubles concernés. Cette notification laisse courir un premier délai "amiable" de 2 ans pendant lequel le propriétaire doit s'engager dans le processus de réhabilitation. C'est la phase de négociation amiable et d'assistance auprès des propriétaires traditionnels.

**Pour ces derniers, trois issues possibles :**

- a- engagement dans le processus de réhabilitation
- b- cession à l'aménageur à l'amiable du bien non réhabilité
- c- refus de s'engager dans le processus de réhabilitation avec le risque de l'engagement d'une enquête parcellaire en vue d'une expropriation.

#### Phase 3 :

A l'issue de la phase amiable, et en cas de refus d'engagement dans le processus de réhabilitation par le propriétaire traditionnel, l'opérateur engage la phase administrative de l'expropriation. Cette procédure est longue et strictement encadrée. Pour que l'aménageur dispose du bien, plusieurs étapes sont à franchir dont la durée varie de 3 à 6 ans (de la mise à l'enquête parcellaire jusqu'à la prise de possession du bien, pour lequel la phase amiable est restée sans effet et lorsque l'opérateur n'a plus aucune possibilité de convaincre le propriétaire) –

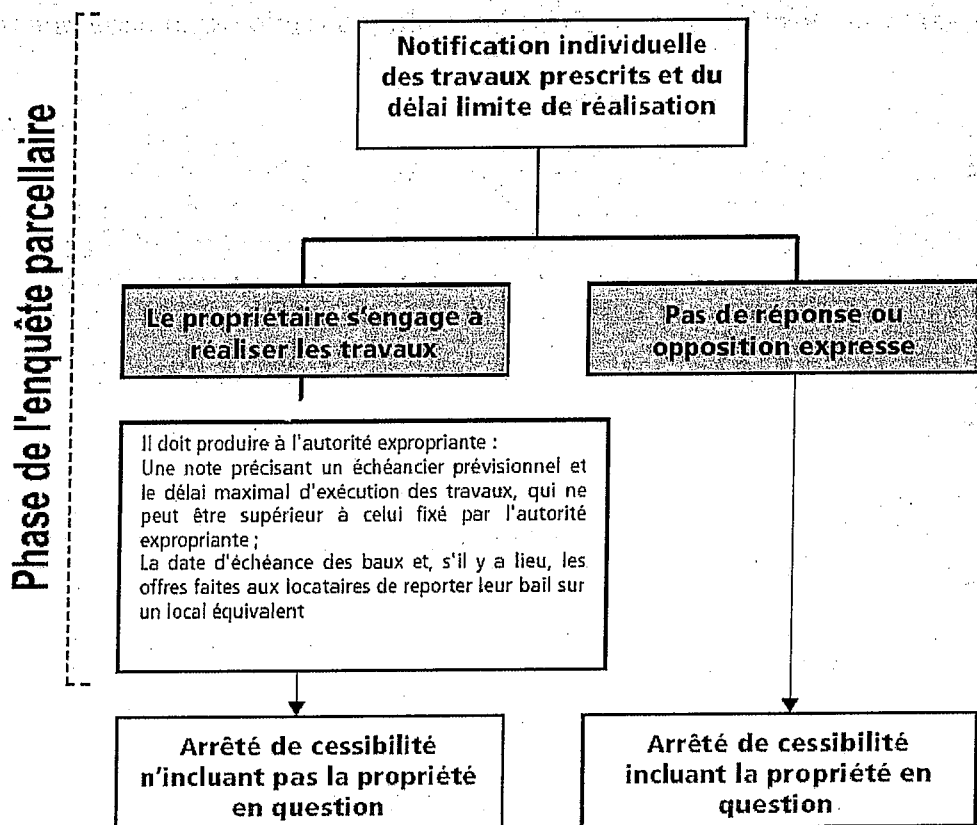
*Cf. annexe délais moyens des différentes phases de la procédure -*

L'opérateur demande à l'Etat l'ouverture d'une Enquête Parcelaire visant les immeubles pour lesquels la phase amiable est restée sans effet. La tenue et les modalités de cette enquête parcelaire sont dûment notifiées à chacun des propriétaires avec rappel des conséquences de la procédure. Durant la durée de l'Enquête, les propriétaires font savoir au commissaire enquêteur leur intention de faire les travaux imposés par un engagement formel. Un silence équivaut à un refus.

A l'issue de la durée de l'enquête parcelaire :

- ✓ le commissaire déclare immédiatement cessibles les biens dont les propriétaires sont défaillants.
- ✓ les propriétaires qui se sont engagés lors de l'enquête devant le commissaire enquêteur bénéficient d'un délai impératif de 2 ans pour réaliser les travaux.

A l'issue des 2 ans si les travaux n'ont pas été réalisés ou commencés, sur constat de la carence, l'opérateur demande à l'Etat l'expropriation du bien.



#### Phase 4 :

La phase judiciaire commence lorsque l'opérateur demande formellement à la Préfecture la cessibilité de tout ou partie des biens cessibles. Dans les 6 mois en moyenne, l'aménageur obtient une ordonnance d'expropriation du juge qui prononce le transfert de propriété dès lors, irréversible.

- ✓ L'ordonnance doit être publiée aux hypothèques.
- ✓ L'ordonnance doit être notifiée au propriétaire exproprié ainsi qu'une offre de prix.

→ Si le propriétaire accepte le prix, un traité d'adhésion est signé, le prix est versé, et l'entrée en jouissance est effective.

→ Si le propriétaire n'est pas d'accord avec le prix (90% des cas) le prix doit être fixé par le juge après transport sur les lieux. Il peut être fait appel du jugement. Toutefois, la consignation du prix permet l'entrée en jouissance.

Les biens expropriés peuvent ensuite être revendus par l'expropriant à des bailleurs sociaux ou des opérateurs privés avec obligation de satisfaire aux conditions de la DUP en matière de travaux obligatoires de restauration de l'immeuble.

**Il s'agit d'une procédure longue : le délai incompressible entre l'étape 2/ et l'aboutissement de l'étape 4/ ci-dessus est de 5 ans.**

*(jusqu'à réforme de 2007 du code de l'urbanisme)*

L'autorisation spéciale de travaux est une autorisation préfectorale accompagnée d'une autorisation municipale ( un permis de construire ou une déclaration de travaux (selon la nature des travaux)), ce qui permet à la puissance publique de vérifier :

- ✓ le respect du droit des sols (prononcé par arrêté du Maire)
- ✓ le respect des prescriptions de la DUP de restauration (prononcé par arrêté du Préfet)

La demande d'autorisation contient des documents spécifique notamment :

- ✓ un état prévisionnel des dépenses et recettes de l'opération
- ✓ un état d'occupation des logements le cas échéant.

L' Autorisation Spéciale de Travaux est expresse : il n'y a pas d'autorisation tacite.

*(Cf. annexe 2 exemple d'arrêté d'AST)*

**Nota :** depuis la réforme du Code de l'Urbanisme entrée en vigueur en 2008, l'AST a été supprimée : c'est un permis de construire qui en tient lieu, la compétence est désormais entièrement municipale.

Cette "simplification" fait perdre l'information sur l'occupation des immeubles. En revanche, elle impose la fourniture d'un échéancier de réalisation.

*2. Cadre fiscal*

*(jusqu'au remaniement de la loi de finance du 1er janvier 2009)*

Principe de l'avantage fiscal (CGI, art. 31, I-1 ter) :

- ✓ Le déficit foncier (constitué pour l'essentiel du montant des travaux) est déductible, sans plafonnement, du revenu global imposable (au lieu du

revenu foncier). Ce mécanisme en fait un produit fiscal très attractif.

### **Conditions :**

Le bien doit être un logement ancien situé dans une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP)

- ✓ Les travaux doivent être Déclarés d'Utilité Publique (DUP de restauration immobilière)
- ✓ Le propriétaire s'engage à louer le logement à usage de résidence principale pendant 6 ans.
- ✓ Les travaux entrepris doivent aboutir à la restauration totale d'un immeuble bâti dans le respect de la DUP et de la ZPPAUP.

L' Autorisation Spéciale de Travaux (AST) est une pièce indispensable du dossier fiscal; la défiscalisation n'est acquise que sur production de « l'attestation de conformité des travaux et de restauration complète de l'immeuble » rédigée par l'Architecte des Bâtiments de France.

## **2.3. Outil**

### **Les Associations Foncières Urbaines Libres (AFUL)**

Un investisseur peut acheter un immeuble entier pour y réaliser les travaux et défiscaliser le déficit.

Le cas est rare, la plupart du temps, un immeuble est restauré par une copropriété d'investisseurs. Or, si un syndic de copropriété peut coordonner les travaux sur les parties communes (façades, toiture, cages d'escaliers, communs), il ne le peut pas sur les parties privatives (les logements).

La création d'une AFUL à laquelle adhèrent les différents investisseurs permet de coordonner aussi les travaux sur les parties privatives (maîtrise d'oeuvre et entreprise commune ; obtention des Autorisations de travaux, signature des marchés et commande des appels de fonds).

Après livraison de l'opération, l'AFUL est dissoute.

A partir de 1994 le cadre légal permet l'intervention de prestataires qui ont l'initiative de l'opération et ce, jusqu'au montage d'AFUL. Des prestataires de service issus du réseau bancaire proposent des produits fiscaux immobiliers "clef en main". Ces prestataires sont rémunérés.

**MONA LISA , JUREXFI, L. MENEY, SCHNEIDER, P.PARTNER, JT. CONSEILS, SFRI, IFB** sont parmi les principaux commercialisateurs qui ont travaillé sur les PRI marseillais.

**Nota : seuls les travaux font l'objet de défiscalisation ( la valeur du bien avant travaux n'est pas prise en compte) ainsi la défiscalisation a plus d'intérêt quand les travaux sont importants et concerne donc les biens**

### les plus dégradés.

- ✓ le prix d'acquisition du bien à restaurer n'est donc pas déductible, à investissement égal. Moins le foncier est cher, plus la part de travaux à défiscaliser est intéressante ;
- ✓ la déduction a pour effet de permettre de " descendre " des tranches de revenu imposable ; elle ne s'adresse donc pas à des propriétaires non-imposables, ou à revenus modestes d'autant qu'elle nécessite une capacité d'investissement initiale importante (acquisition + honoraires + travaux) ;
- ✓ le produit fiscal vise la remise sur le marché de nombreux logements locatifs libres, il ne s'adresse donc pas aux propriétaires occupants.
- ✓ le PRI en tant que procédure n'apporte pas de subventions directes.

Les périmètres de Restauration Immobilière sont des opérations d'aménagement (au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme) fondées sur une action foncière conduisant à la " production " de foncier (dans ce cas des immeubles dégradés) dans un but (la restauration complète des immeubles dégradés) et générant des recettes foncières (par revente de ces immeubles " à restaurer " selon un cahier des charges) .

Les opérations d'aménagement permettent de mettre en place :

- ✓ une concession d'aménagement (contrat à durée déterminée liant la Ville à un opérateur)
- ✓ un bilan prévisionnel d'aménagement sur la durée contractuelle, constatant dépenses (foncières et liées), recettes (foncières et annexes), et prévoyant le cas échéant une participation à l'équilibre du bilan ;
- ✓ la délégation à l'opérateur de 2 prérogatives de puissance publique (le droit de préemption urbain et le droit d'expropriation).

Les PRI fonctionnent, toutes choses égales par ailleurs, de la même manière que des ZAC (Zone d'Aménagement Concertés).

La concession d'aménagement fixe à travers un cahier des charges :

- ✓ les missions de l'opérateur (parmi lesquelles la maîtrise d'immeuble dégradés et leur revente)
- ✓ la durée
- ✓ le rapport contractuel concédant /concédé et les modalités de contrôles



- ✓ le mode de rémunération
- ✓ le bilan prévisionnel pluriannuel équilibré affichant objectifs quantitatifs en dépenses & recettes et les conditions d'équilibre
- ✓ chaque année un Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) approuvé par le Conseil Municipal constate l'avancement de l'opération en terme de résultats et d'ajustement des objectifs ainsi que des conditions financières.

## 4. Mise en pratique à Marseille

### 4.1. Objectifs

La Ville de Marseille a choisi d'associer PRI et OPAH (dispositif de subventions aux travaux) pour manier l'incitation et la contrainte.

**Le dispositif opérationnel à double détente vise deux types de propriétaires :**

- ✓ les propriétaires traditionnels (occupants ou bailleurs) à qui sont imposés des travaux et proposés des subventions
- ✓ les "bailleurs investisseurs" : à qui sont vendus pour une restauration complète (condition de la défiscalisation "Malraux") les immeubles les plus dégradées issus du patrimoine Ville ou d'une maîtrise par l'opérateur

**Par rapport au nombre de logements inclus dans les PRI marseillais :**

- ✓ la 1ere catégorie représente environ 85%
- ✓ la 2eme 15% des logements.

Ainsi il y a 2 objectifs :

- ✓ un objectif "propriétaire traditionnel" mesuré en nombre de logements "concernés par des travaux de parties communes et/ou privatives" par rapport à l'objectif de l'OPAH et au nombre total d'immeubles du périmètre.
- ✓ un objectif "investisseur" mesuré en m2 commercialisés avant travaux et logements entièrement restaurés par rapport à l'objectif de la concession

**Mesures d'accompagnement :**

Le dispositif envisagé visait donc à faire restaurer par des investisseurs le patrimoine le plus dégradé, et escompter un effet d'entraînement (effet de levier) auprès des propriétaires traditionnels en jouant de l'injonction et des

subventions.

Les dispositifs d'aides prévoient une "prime à l'accession" pour inciter de nouveaux propriétaires occupants à s'installer en centre ville et compenser la production des logements locatifs issus des restaurations "Malraux".

Un programme de requalification de l'espace public, de démolitions pour aérer le tissu urbain (Ilot des Récollettes, place îlot Madeleine), et d'équipement accompagnait l'action sur l'habitat pour montrer aux propriétaires et résidents une reprise en mains de ces quartiers vécus comme abandonnés par la puissance publique.

**Dans un premier temps, l'expropriation n'a été envisagée que comme recours exceptionnel et ponctuel.**

Les missions sont décrites à l'article 2 du cahier des charges de concession (version harmonisée de 1998):

## 2.1 concernant la restauration Immobilière

2.1.1 constitution des dossiers d'enquêtes (programmes de travaux) en vue d'obtenir les DUP

2.1.2 notification des DUP et leur suivi

2.1.3 contrôle de la conformité des travaux aux prescriptions de DUP et ZPPAUP

2.1.4 mise au point des projets de restructuration pour les immeubles acquis par le concessionnaire

2.1.5 établissement & dépôt des demandes d'AST pour les immeubles acquis par la concession

2.2 acquisitions du foncier nécessaire au projet d'ensemble (restauration, démolitions, aménagements)

2.3 relogements

2.4 travaux (préalable avant revente, démolition, aménagements, parkings)

2.5 gestion du patrimoine en portage (entretien, appel de fonds travaux de copropriété)

2.6 commercialisation d'immeubles à restaurer

✓ commercialisation directe

✓ commercialisation par les réseaux

2.7 commercialisation de terrains à bâtir et de places de stationnement

2.8 animation d'OPAH et dispositif de subventions aux travaux (gestion informatique, contrôle des travaux, paiements, bilans annuels)

2.8 conseil aux propriétaires pour le montage des dossiers de demandes de subventions

2.10 communication et promotion auprès du public, des propriétaires, des investisseurs

2.11 gestion comptable y compris moyens de financement les plus appropriés

2.12 information, étude, coordinations pour la bonne fin de l'opération

Pour mener ses missions le concessionnaire bénéficie :

- ✓ du droit de préemption urbain (il se substitue à l'acquéreur privé si le bien intéresse l'opération)
- ✓ du droit d'expropriation (il est bénéficiaire de l'effet coercitif des DUP de restauration)

Pour les acquisitions, préemptions, expropriations, le concessionnaire est tenu d'obtenir l'agrément du concédant. Les transactions ont lieu à la valeur estimée par les Domaines, ou inférieure.

Pour les cessions le cahier des charges ne prévoit pas d'agrément ni de modalité de mise en concurrence, les prix de vente sont fixés par les CRAC et approuvés lors des différents Conseils Municipaux.

A partir de 2007 un agrément sur cession par le concédant a été mis en place, sur proposition du concessionnaire.

### 4.3. La rémunération (régime général en vigueur depuis le 1/1/99)

Elle est détaillée à l'article 21 du cahier des charges de concession harmonisé au 21 décembre 1998 :

- ✓ forfait de 610 euros par lot notifié (missions 2.1.2 et 2.1.3)
- ✓ forfait annuel pour les missions d'aide au montage de projet et de dossier de subvention (missions 2.1.4, 2.8 et 2.9)
- ✓ forfait annuel pour le relogement et la gestion du patrimoine (missions 2.3 et 2.5)
- ✓ forfait annuel pour la commercialisation directe et animation réseaux (missions 2.6 et 2.7) le coût des commercialisateurs externes est imputés en dépense au bilan.
- ✓ taux de 5% des dépenses HT (sauf certains poste dont notamment commercialisateurs externes, acquisition foncière auprès de la Ville) (pas de % sur recettes)

Le concessionnaire est tenu à une obligation de moyen. Les risques, comme dans toute concession d'aménagement ancienne génération, sont à la charge du concédant, c'est à dire **la Ville**.

La rémunération représente sur la durée globale des opérations 20,7M€ c'est à dire la couverture du coût de l'équipe opérationnelle, il s'agit d'un transfert

de charges comme toutes les concessions d'aménagement

Cette action a permis que soient réalisés des travaux et donc une évolution des immeubles situés dans les PRI Panier, centre Ville et THUBANEAU mais aussi des immeubles hors PRI mais dans le périmètre de l'OPAH Centre Ville (dont l'animation au titre de la concession des PRI était assurée par la même équipe).

Cela représente en nombre de logements et par territoire:

- ✓ Panier: **2 112** logts
- ✓ PRI CV/Thubaneau : **2 940** logts
- ✓ OPAH CV Hors PRI : **2 829** logts

**Total :** **7 881** logts

## 5. Expérimentation de la procédure :

### Mise en place de 2 PRI

(Cf annexe 3 différentes délibérations prises par la Ville + plan)

#### 5.1. Thubaneau

Le **27 mai 1991**, le Conseil Municipal approuvait (91/361/U) une étude de faisabilité pour la mise en place d'un PRI sur le secteur Thubaneau.

L'étude s'est traduite, après concertation, par la délibération du **28 septembre 1992 (92/426/HCV)** de création du premier PRI marseillais, le PRI "Thubaneau".

**Le périmètre englobe 79 immeubles (soit environ 395 logements).**

Par délibération du **28 juin 1993 (93/393/HCV)**, le Conseil Municipal approuvait la convention d'aménagement 93/177 passée avec Marseille-Aménagement (ex SOMICA), retenu comme opérateur.

Durée de 5 ans (93-98).

Objectif "investisseurs" : 8 000 m<sup>2</sup> (soit environ 200 logements)

Montant de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan : 177 000 euros

#### 5.2. Panier - Vieille Charité

Le **27 novembre 1992**, le Conseil Municipal approuvait (92/668/HCV) le principe de PRI sur le secteur Vieille-Charité du Panier et une étude préalable.

**Approbation de la concertation publique et création du PRI "Panier - vieille Charité" par la délibération du 15 mars 1993 (93/169/HCV).**

Le périmètre englobe 350 immeubles (soit environ 1400 logements).

Par délibération du **28 juin 1993 (93/394/HCV)**, le Conseil Municipal approuvait la convention d'aménagement 93/176 passée avec Marseille-Habitat, choisi comme opérateur.

Durée de 5 ans (93-98).

Objectif "investisseurs" : 9 600 m<sup>2</sup> (soit environ 200 logements)

Montant de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan : aucune

L'opération se finançant elle-même grâce au delta positif entre prix d'acquisition et prix de revente aux investisseurs.

## 6. Généralisation du dispositif à l'hypercentre

En 1994, la Ville décide d'étendre le dispositif sur l'ensemble du centre-ville :

### 6.1. Centre-ville

Le **22 juillet 1994**, le Conseil Municipal approuvait (94/440/HCV) une étude conjointe confiée au groupement des deux SEM opératrices, Marseille-Habitat et Marseille-Aménagement pour la mise en place d'un grand périmètre sur le centre

- ✓ Ville (Thubaneau, Noailles, Chapitre).

Cette étude comprenait :

- ✓ enquête ménage conduite par l'ARELFA (octobre 1994)
- ✓ étude de l'évolution de l'appareil commercial par SM Conseil (octobre 1994)
- ✓ Etudes pré-opérationnelles "habitat" et dispositif proposé par Marseille-habitat/Marseille Aménagement (novembre 1994)

L'étude s'est traduite, après concertation, par la délibération du **27 février 1995 (95/29/HCV)** qui approuve :

- ✓ la création du PRI "Centre-ville" englobant 982 immeubles soit environ 4 800 logements et la demande de DUP du 1er programme de travaux (concernant 181 immeubles, soit environ 900 logements).
- ✓ la mise en place d'une OPAH "Centre-ville" dont le périmètre englobe 7 000 logements environ.
- ✓ l'approbation de la convention d'aménagement 95/088 avec les 2 SEM se répartissant les missions.

Durée de 7 ans (95-2001).

Objectif "investisseurs" : 40 600 m<sup>2</sup> (800 à 900 logements)

Montant de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan : 10 706 000 euros.

Il faut souligner que cette participation est principalement due par les "opérations d'accompagnement" prévues soit 7,4 Meuros de travaux sur l'espace public et 400 places de parking, dépenses qui ne génèrent peu ou pas de recettes.

(Cf. annexe 4 plan PRI & OPAH Centre Ville 1995)

## 6.2. Panier

Parallèlement est décidé l'extension du PRI "Panier -Vieille Charité" qui prends la forme d'un 2e PRI jointif au premier. Passant de 1 400 à 3 300 logements environ concernés (350 à 835 immeubles).

Le 30 avril 1996, le Conseil Municipal approuvait (96/253/HCV) :

- ✓ la création du PRI "Vieille-Charité II" et le programme déclaré d'utilité publique que l'on nommera par commodité "DUP 3 Panier".
- ✓ l'avenant à la convention 93/176 élargissant les missions de Marseille-Habitat aux deux PRI :

Durée portée à 7 ans (93-2000).

Objectif "investisseurs" : 15 400 m<sup>2</sup> (soit 350 à 400 logements environ)  
Montant de la participation de la Ville à l'équilibre du bilan passe de 0 à 6 403 000 euros.

Ce déficit est engendré surtout par l'externalisation de la commercialisation confiée désormais à des tiers (1,1 Meuros) et par le projet de création de 2 parkings souterrains de 200 places chacun pour 6,7 Meuros de travaux, en "opérations d'accompagnement" de la restauration.

### Nota:

**Il convient de noter que le nombre de logements n'est toujours pas comparable terme à terme (chiffre avant/après travaux).**

**La réhabilitation ayant pour effet de procéder à des jumelages/regroupements d'appartements d'origine, afin de disposer de logements plus grands**

## 7. Harmonisation de la gestion des PRI : 4 délibérations du 21 décembre 1998

À la suite du contrôle de la Chambre Régionale des Comptes et des conclusions des audits demandés par la Ville de Marseille, la décision de reprendre et d'harmoniser la gestion des opérations de restauration immobilière a conduit à la mise en œuvre des dispositions suivantes :

- intervention d'un seul opérateur d'aménagement (fin du recours aux conventions croisées)
- Abandon progressif des garanties de rachat et de garanties de vacance
- Commercialisation progressivement reprise en interne
- Suppression ou intégration des prestataires extérieurs rapatriés au siège afin de renforcer le Contrôle sur l'équipe opérationnelle.

Cf annexe 4 bis

Lors de la séance du 21 décembre 1998, le Conseil Municipal approuve :

- ✓ La résiliation de la concession 93/176 avec Marseille-Habitat relative à la conduite des PRI Panier (délibération 98/985/EUGE).
- ✓ La concession 98/460 confiée à Marseille-Aménagement comme nouvel opérateur PRI sur Panier (délibération 98/986/EUGE) – Marseille-Aménagement rachète tout le stock foncier de Marseille-Habitat (11 868m<sup>2</sup> pour 239 euros/m<sup>2</sup>)

Durée : 3 ans (99-2001)

Montant de la participation à l'équilibre du bilan : 1 909 000 euros  
(Nota : + 4 281 000 euros versés 93-98)

- ✓ l'Avenant 2 à la concession 95/088 conjointe avec Marseille-Aménagement/Marseille-Habitat : supprime l'intervention de Marseille-Habitat et refond le cahier des charges pour l'harmoniser avec celui de la nouvelle concession Panier y compris nouveau régime de rémunération (délibération 98/987/EUGE).

Durée prorogée d'1 an : 8 ans (95-2002)

Montant de la participation à l'équilibre du bilan : 20 380 000 euros



### 7.3. Thubaneau

- ✓ l'Avenant 3 à la concession 93/177 avec Marseille-Aménagement qui refond le cahier des charges pour l'harmoniser avec celui des concessions Panier et Centre-ville (98/988/EUGE).

Durée prorogée de 2 ans : 7 ans (93-2000)

Montant de la participation à l'équilibre du bilan : 3 258 000 euros

## 8. BILAN

### 8.1. Objectifs

A partir du 1er janvier 1999, le mode opératoire est totalement stabilisé.

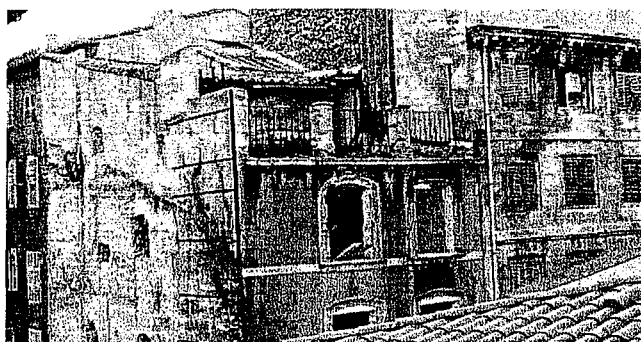
- ✓ 1 seul concessionnaire pour les PRI Panier, Thubaneau et Centre-Ville
- ✓ 7 et bientôt 8 DUP imposant des travaux à 1 417 des 1 896 immeubles inscrits en PRI (soit près de 7 000 logements environ)

*(Cf. annexe 5 état de validité & bénéfice des DUP)*

- ✓ des dispositifs incitatifs de subventions aux propriétaires (Aides Panier et OPAH Centre Ville)

*(Cf. annexe 5 bis dispositif des aides Panier et OPAH Centre Ville)*

## 8.2 Résultats



(Cf annexe 6 détail évolution des bilans d'après les CRAC approuvés)

Les principaux résultats de la réhabilitation PRI (Centre Ville, Thubaneau, Panier et OPAH) pour la période de 1995 à 2009 sont les suivants:

### **RESULTATS DE LA RÉHABILITATION PRI (CV/TH/PANIER) et OPAH DE 1995 à 2009**

#### **I- Etat d'avancement de la réhabilitation dans le PRI Centre Ville/ Thubaneau.**

1- Nbre de logts dans le PRI CV/ Thub:	<b>5000</b>
2- Nbre de logts prescrits :	<b>3725</b> (74% du périmètre)
3- Logements notifiés : prescrits)	<b>3650</b> ( 98% des logts prescrits)
4- Logements réhabilitation achevée notifiés)	<b>1790</b> (49% des logts notifiés)
5- Logements travaux en cours : notifiés)	<b>405</b> (11% des logts notifiés)
6- Logement PC en cours d'instruction ou obtenu : notifiés)	<b>557</b> (15,8% des logts notifiés)
7- Logts MA, en stock en vue d'une réhab : notifiés)	<b>170</b> (4,5% des logts notifiés)

Ainsi donc **2940** logts (4)+(5)+(6)+(7) sont engagés dans le processus a des stades différents, ils représentent 80% des logts notifiés.

Dont (6)+(7) soit 745 logts (20,1%) nécessitent encore une intervention et un suivi pour parvenir à l'engagement des travaux.

Et 710 logements soit 19,5% sont en échec.

## II- Etat d'avancement de la réhabilitation dans le PRI Panier.

1- Nbre de logts dans le PRI Panier:	<b>3000</b>
2- Nbre de logts prescrits :	<b>2668</b> (89% du périmètre)
3- Logts notifiés : prescrits)	<b>2360</b> ( 88% des logts prescrits)
4- Logts réhab. Achevée / en cours notifiés)	<b>2112</b> (89% des logts notifiés)

Ainsi donc **2112** logts sont engagés dans le processus de réhabilitation à des stades différents, ils représentent 89% des logts notifiés.

Et 248 logements soit 10,5% sont en échec.

## III- Etat d'avancement de la réhabilitation dans l'OPAH (hors PRI CV / TH / et Panier).

Dans le périmètre de l'OPAH ( hors PRI CV/ TH), **2829** logements sont engagés dans le processus de réhabilitation à des stades différents.

## IV- Etat d'avancement de la réhabilitation PRI et OPAH.

I- PRI Centre Ville :	<b>2 940</b> Logements réhab. Achevée / en cours
II- PRI Panier :	<b>2 112</b> Logements réhab. Achevée / en cours
III- OPAH (Hors PRI) :	<b>2 829</b> Logements réhab. Achevée / en cours
<b>Total réhabilitation</b>	<b>7 881</b> Logements (PRI ET OPAH)

Ainsi donc **7 881** logements sont engagés dans le processus de réhabilitation à des stades différents.

Les résultats par rapport aux missions principales :

### 8.2.2 Concernant la gestion de la procédure de restauration Immobilière

- ✓ constitution des dossiers d'enquêtes (programmes de travaux) en vue d'obtenir les DUP
- ✓ notification des DUP et leur suivi

contrôle de la conformité des travaux aux prescriptions de DUP et ZPPAUP

### Nombre de notifications :

Panier : 2 200 logements sur 2668 logements prescrits  
Centre Ville : 3 650 logements sur 3725 logements prescrits

✓ 2.2 Acquisitions de foncier nécessaire au projet d'ensemble  
(installations, démolitions, aménagements)

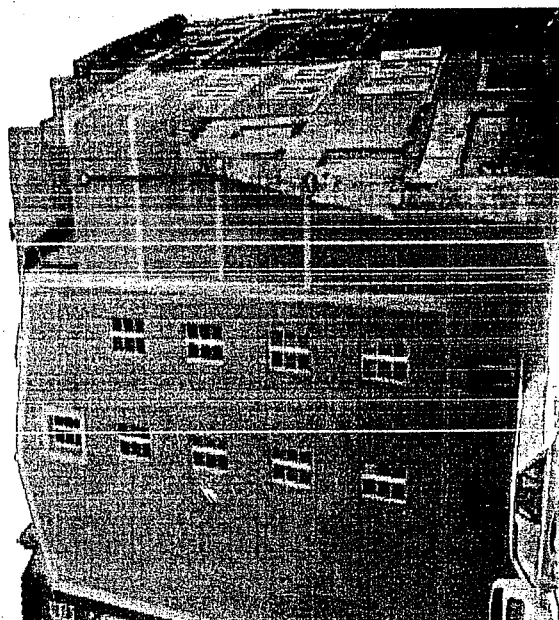
24 209 m<sup>2</sup> acquis total (toutes catégories confondues)

- ✓ Montant des acquisitions : 7 170 000 euro
- ✓ **soit un ratio moyen de 296 euro/m<sup>2</sup>**

✓ 2.3 Mises en œuvre

69 566 m<sup>2</sup> acquis total (toutes catégories confondues)

- ✓ Montant des acquisitions : 27 779 000 euro
- ✓ **soit un ratio moyen de 399 euros/m<sup>2</sup>**



L'acquisition de foncier public dégradé et le marché immobilier bas dans ces secteurs en début d'opération permet, par le lissage sur la durée, de constater un coût d'acquisition moyen global bas par rapport au marché immobilier actuel. Ce coût est globalement sur la durée inférieur au ratio moyen de revente.

Il s'agit des relogements permettant de libérer les immeubles ou logements acquis pour permettre une restauration complète.

- ✓ Panier : 77 ménages relogés
- ✓ Centre Ville : 240 ménages relogés

- ✓ commercialisation directe :
- ✓ commercialisation par les réseaux :

(Cf annexe 7 détails résultats annuels de la commercialisation d'après les CRAC approuvés)

8.2.7 animation d' OPAH et dispositif de subventions aux travaux (gestion informatique, contrôle des travaux, paiements, bilans annuels)

conseil aux propriétaires pour le montage des dossiers de demandes de subventions

**Les bénéficiaires :**

**OPAH Centre Ville 1, 2, 3 (95-2009) : 6 737 dossiers subventionnés**

- ✓ 1 697 propriétaires occupants (PO)
- ✓ 4 605 propriétaires bailleurs traditionnels (PB)
- ✓ 435 bailleurs "investisseurs" (PBI)

**Dispositif Panier aides aux parties communes : 2 354 dossiers subventionnés**

- ✓ 614 propriétaires occupants (PO)
- ✓ 1 740 propriétaires bailleurs traditionnels (PB)
- ✓ dont 196 bailleurs "investisseurs" (PBI)
- ✓ 287 primes à l'accession ont été octroyées à de nouveaux accédants.

Les montants de travaux et d'aides par catégorie de bénéficiaires :

**OPAH Centre Ville 1, 2, 3 (95-2009)**

✓ **Propriétaires Occupants (PO)**

- Montant des travaux : 14 453 062 euro
- Total subvention versée : 5 024 891euro
- Part subvention Ville de Marseille : 1 761 661euro

✓ **propriétaires bailleurs traditionnels (PB)**

- Montant des travaux : 74 847 374 euro
- Total subvention versée : 21 645 445 euro
- Part subvention Ville de Marseille : 6 729 304 euro

✓ **Bailleurs "investisseurs" (PBI)**

- Montant des travaux : 22 872 747 euro
- Total subvention versée : 5 347 641 euro
- Part subvention Ville de Marseille : 1 090 521 euro

## Dispositif Panier aides aux parties communes :

### ✓ propriétaires occupants (PO)

- Montant des travaux : 4 183 365 euro
- Total subvention versée : 1 174 806 euro
- Part subvention Ville de Marseille : 763 377 euro

### ✓ propriétaires bailleurs traditionnels (PB)

- Montant des travaux : 13 969 375 euro
- Total subvention versée : 3 363 619 euro
- Part subvention Ville de Marseille : 2 135 271 euro

### ✓ Bailleurs "investisseurs" (PBI)

### ✓ propriétaires occupants (PO)

- Montant moyen de l'investissement : 135 à 200 euro/m<sup>2</sup>
- Montant moyen de la subvention : 55 à 68 euro/m<sup>2</sup>

### ✓ propriétaires bailleurs (PB)

- Montant moyen de l'investissement : 380 à 400 euro/m<sup>2</sup>
- Montant moyen de la subvention : 100 à 110 euro/m<sup>2</sup>

### ✓ Bailleurs "investisseurs" (PBI)

- Montant moyen de l'investissement : 800 à 850 euro/m<sup>2</sup>
- Montant moyen de la subvention : 125 à 190 euro/m<sup>2</sup>

### 329 613 euro

- Centre Ville : 241 632 euros + 27 000 euro
- Panier : 60 981 euro

Nota : à titre de comparaison

Equipe opérationnelle OPAH République (2002-2006) : 160 095 euro / an  
Equipe opérationnelle OPAH RU Euroméditerranée 2 (2008-2012) : 310 000/ an.

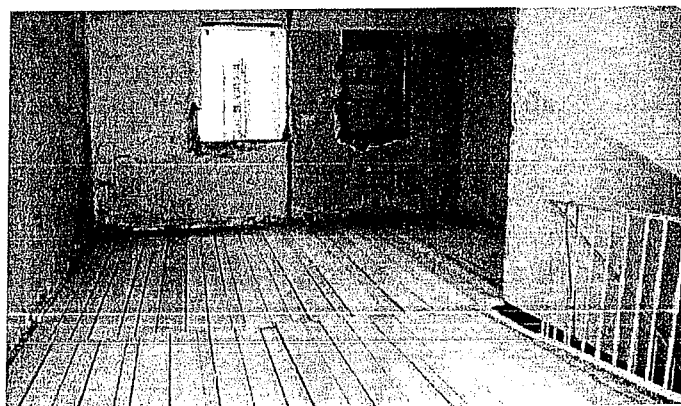
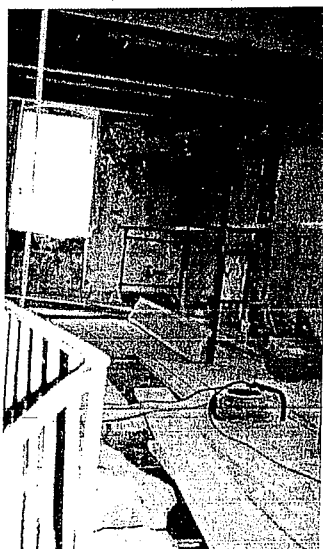
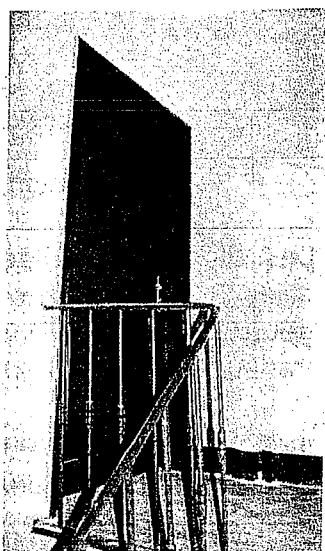
Le coût de l'équipe opérationnelle est tout à fait dans les ratios connus sur ce type de mission.

### 1.2.8 Gestion comptable y compris moyens de financement les plus appropriés

Cette mission comprend notamment la tenue de la comptabilité de l'opération, l'établissement des compte-rendus annuels et la gestion de la trésorerie de l'opération.

Elle comprend le choix des modes de financement par :

- ✓ recettes directes (cessions, loyers, participation "AST & Relogement" encaissée auprès des investisseurs)
- ✓ avances (versée par la Ville pour le paiement des subventions)
- ✓ emprunts.
  - Emprunt moyen ou long terme garantis par la Ville
  - Emprunt court terme sans garantie de la collectivité.

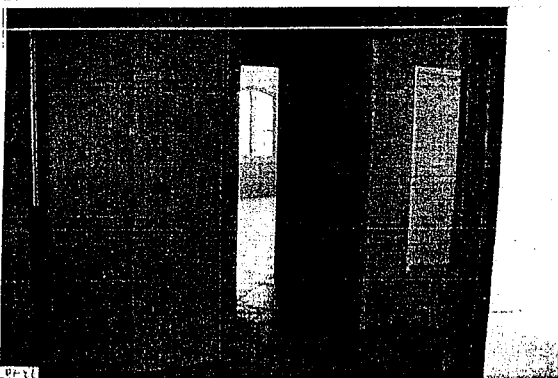


## 9. En conclusion

Les opérations d'aménagement basées sur le dispositif des Périmètres de Restauration Immobilière ont donné des résultats qui n'auraient pas pu être atteints sans ce dispositif à la fois contraignant et incitatif. Il est important de souligner que les efforts réalisés au travers des PRI sur le Centre Ville et sur le Panier ont permis de modifier très fortement ces quartiers et de manière plus large sur l'ensemble du Centre Ville. En outre la réalisation d'équipements publics majeurs depuis 1995, de la Faculté de Droit sur la Canebière, de la Bibliothèque Municipale à Vocation Régionale, du Tramway, de la Canebière ont accompagné ce changement.

### Atteinte de l'objectif de restauration complète par investisseur :

- ✓ 88 % de 1 500 logements



### Atteinte des objectifs d'aides aux propriétaires traditionnels :

- ✓ 96 % de propriétaires aidés

Les dispositifs d'aides aux travaux alliés aux injonctions ont permis de générer 256 millions d'euro de travaux entre 95 et 2009.

1 euro de subvention engagé par la Ville a généré environ 4,5 euro de dépenses privées.

### Respect du délai initial de réalisation :

- ✓ Une importante prorogation des délais

Cette augmentation des délais est due pour l'essentiel à une appréciation initiale optimiste des délais au démarrage des opérations ainsi qu'à la complexité de ce type d'opération. En effet, le champ d'action et le périmètre trop large du nombre d'immeuble à traiter ne permettait pas de tenir des délais initiaux trop courts. En outre, la décision de la Ville de ne pas mettre en œuvre dès le départ dans les années 1990 les mesures coercitives liées à la mise en place des DUP n'a pas permis d'actionner dès le départ la puissance administratives de ce type de processus (la dernière DUP Noailles Chapitres date d'octobre 2001) Ce choix correspondait à la volonté de laisser aux propriétaires le temps de programmer les travaux.

Ainsi il est à noter, que le mécanisme fondé sur des négociations amiables en



vue de faire adhérer les propriétaires traditionnels (Propriétaires Occupants et Propriétaires Bailleurs) au processus de réhabilitation, nécessite des négociations longues avec des propriétaires réticents, pas convaincus de l'ampleur de l'opération. A cela s'ajoutent des situations très compliquées :

- copropriétés non formalisées
  - biens abandonnés
  - propriétaires difficilement identifiables ou joignables
- Tout cela nécessitait d'exercer une pression durable et continue.

**Respect du coût pour la collectivité : + 60% d'évolution du coût pour la collectivité**

**Participation à l'équilibre des bilans PRI**

✓ Panier :	9,2	M€
✓ Centre Ville :	29,5	M€
✓ Thubaneau :	6,4	M€
<u>Total (1)</u>	<u>45,1</u>	<u>M€</u>

**Part de la Ville sur les subventions OPAH versées + engagées :**

✓ Panier :	3,3	M€
✓ CV/thubaneau :	8,6	M€
Total : (2)	11,9	M€

Coût global de l'opération (1)+(2): **57 M€**

Le montant des participations a évolué proportionnellement à l'importance du volume des opérations, des acquisitions et des cessions, ainsi que de la prorogation des opérations depuis le démarrage. L'augmentation du coût provient également de la complexité des montages juridiques et opérationnels, de la durée de portage du foncier dégradé qui génère des frais plus importants ainsi que de la flambée des prix de l'immobilier qui devient critique sur le Centre Ville à partir de 2003.

## Evolution des prix d'acquisition sur le Centre Ville

Années	Surface m <sup>2</sup>	Prix Moyen en Euros
1999	23 455	378
2000	15 136	569
2001	15 878	460
2002	18 662	649
2003	13 652	692
2004	22 069	629
2005	7 255	1 080
2006	16 974	1 311
2007	17 339	1 667
2008	18 994	1 593
2009	10 024	1 449
	179 438	953

Le suivi des déclarations d'intentions d'aliéner permet de constater cette augmentation.

### Recyclage du foncier initial

Des quelques 35 000 m<sup>2</sup> de foncier dégradé dans l'hypercentre que la Ville devait recycler, environ 30 000 m<sup>2</sup> ont été vendus aux concessions (soit via Marseille-Habitat, soit directement par la Ville) et a permis d'amorcer les opérations par la cession à des investisseurs. La quasi-totalité de ce patrimoine a été commercialisée et réhabilitée.

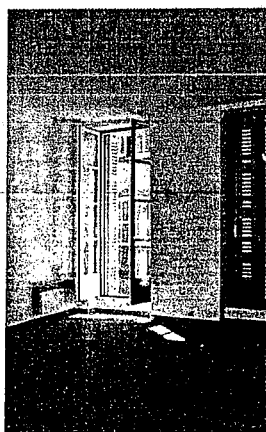
### **En clôture de concession:**

Le volume de foncier racheté par la Ville en clôture de concession (y compris expropriation) représente 50% de ce volume de m<sup>2</sup>, soit un stock d'environ 15 000 m<sup>2</sup> (dont 1/3 environ d'expropriation en phase judiciaire).

Il s'agit de nouvelles acquisitions (amiabes ou expropriations), réalisées auprès de propriétaires traditionnels ne souhaitant pas faire les travaux dont l'état général est nettement moins dégradé que celui du patrimoine cédé au départ de l'opération .



On citera par exemple, l'îlot Bata sur la Canebière pour 4000 m<sup>2</sup>.



## 10. VERS UNE NOUVELLE OPERATION CENTRE VILLE

A la lumière, à la fois des enseignements des opérations en cours de clôture, de leurs avancées et de l'importance de la fonction Centre Ville, il apparaît indispensable de poursuivre ces initiatives dynamiques sur ce territoire. Cependant celles-ci doivent être plus ciblées tant en terme de périmètre que des objectifs recherchés.

Vers une nouvelle opération sur le centre-ville, qui :

- ✓ s'assigne des objectifs clairs en matière de production de logements : en priorisant les propriétaires occupants, les logements sociaux dans les quartiers déficitaires, étudiants, accession à la propriété sociale
- ✓ privilégie une approche à l'îlot urbain en fonction de priorités de traitement collectivement définies (propositions telles que nous les avons faites)
- ✓ s'appuie sur un aménageur développant expertise technique, juridique, patrimoniale, sociale urbaine et commerciale, favorisant les démarches d'appel à projet, rendant des comptes clairs et synthétique et proposant en amont les modalités d'évaluation de l'action conduite
- ✓ s'appuie sur une concertation encadrée
- ✓ associe le monde associatif dans le cadre d'appels à projet visant en particulier à être les relais indispensables vis à vis des habitants.

Un cahier des charges est en cours d'élaboration par la Direction de l'Aménagement Durable et de l'Urbanisme. Il s'appuie sur la mise en oeuvre du volet "Habitat" de la délibération du 9 février 2009 "Engagement Municipal Renforcé pour le Centre-Ville".

Le mode opératoire proposé s'inspire de celui qui prévaut dans le cadre des Ilots dégradés du programme ANRU pour la ZUS Centre Nord et dans la concession « Eradication de l' Habitat Indigne » mise en place en 2008.