



LA REQUALIFICATION DU PARC IMMOBILIER PRIVE A MARSEILLE

RAPPORT A L'ATTENTION DE MADAME LA MINISTRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

Établi par Christian NICOL
Inspecteur général honoraire
de l'administration du développement durable
Assisté par Soraya Daou (ANAH) rapporteuse
et
Joëlle Boneu (EPFIF)
Céline Brodovitch (SOREQA)
Frank Caro (ANRU)
Michel Polge (DIHAL)

Mai 2015

Table des matières

Introduction	3
Première partie : Synthèse des principales préconisations	4
Deuxième partie : Constats et préconisations	8
1. Des enjeux multiples, un cadre d'intervention peu opérant	8
1.1. Les enjeux liés à l'habitat à Marseille : pluriels, massifs et inquiétants	8
1.2. Des acteurs et des dispositifs mobilisés mais peu efficaces sur le traitement de l'habitat indigne ou dégradé :	10
2. Eradiquer l'habitat privé indigne et dégradé : un plan durable de requalification du parc.....	13
2.1. Mettre en œuvre une organisation favorisant l'application des procédures de police sur l'habitat indigne	13
2.2. Dans le centre ancien et certains faubourgs dégradés : structurer et renforcer le traitement de l'habitat privé, indigne ou dégradé, en lien avec les projets urbains	15
2.2.1. Sécuriser, à court et moyen terme, l'intervention sur les îlots prioritaires identifiés par la Ville	17
2.2.2. Au-delà du traitement à l'îlot, définir et formaliser une stratégie globale et partagée de traitement du centre ancien qui s'inscrive dans le long terme :	19
2.3. Pour le traitement des grandes copropriétés en difficulté, définir et mettre en place un plan d'action exceptionnel.....	20
2.3.1. Traiter les copropriétés prioritaires dans le cadre d'une ou plusieurs ORCOD (Etat et Ville)	23
2.3.2. Définir et formaliser une stratégie globale et partagée entre l'Etat et la Ville.....	24
2.4. Déployer les acteurs ainsi que les moyens nécessaires à la mise en œuvre du programme d'action global (centre ancien et grandes copropriétés) :	25
2.5. Organiser l'hébergement provisoire, le relogement et la reconstitution de l'offre recyclée.....	26
2.6. Intégrer ce plan d'action à l'échelle métropolitaine, dans un objectif de mixité sociale	27
3. Annexes :	28
3.1. Annexe 1 : Lettre de mission.....	28
3.2. Annexe 2 : Liste des personnes rencontrées	30
3.3. Annexe 3 : Etude cartographique des revenus des ménages et du parc potentiellement indigne à Marseille	31
3.4. Annexe 4 : Etude sur les copropriétés fragiles.....	37
3.5. Annexe 5 : Localisation de l'OPAH RU multi-sites et des grandes copropriétés en difficulté (source Ville de Marseille)	41
3.6. Annexe 6 : Caractéristiques principales des grandes copropriétés.....	45
3.7. Annexe 7 : Projets récemment achevés, en cours ou à venir à Marseille	46
3.8. Annexe 8 : Les principaux opérateurs institutionnels	48

Introduction

La ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité a souhaité, dans la perspective d'un comité interministériel sur Marseille disposer d'un éclairage particulier, sur les mesures à prendre pour lutter contre l'habitat indigne à Marseille.

En effet, le parc immobilier marseillais comporte un parc privé potentiellement indigne présentant un risque pour la santé ou la sécurité de quelques 100 000 habitants. Il concerne plus de 40 000 logements, soit 13% du parc de résidences principales, situés pour 70% d'entre eux dans des copropriétés.

Parmi les 20 000 copropriétés présentes à Marseille, on estime que 6000 d'entre elles sont fragiles, dont une grande partie située dans le centre ancien et les quartiers Nord.

Deux enjeux majeurs étaient identifiés dans la lettre de mission de la ministre :

- Le traitement de grandes copropriétés des années 1960-1970 dans les arrondissements du nord, en proie à de graves difficultés urbaines et sociales ;
- Le traitement des petites et moyennes copropriétés dans le centre ville et le centre ancien, où une problématique plus globale de traitement de l'habitat ancien dégradé et indigne perdure.

Pour répondre à ces enjeux et en vue du comité interministériel qui se tiendrait fin mai, elle m'a demandé de formuler des propositions sur la requalification du parc privé marseillais, en liaison avec les services de l'Etat et de la ville de Marseille et en tenant compte des actions déjà engagées.

Avec l'équipe d'experts réunis pour cette mission - Joëlle Boneu, directrice de la mission ORCOD à l'EPF d'Ile-de-France, Céline Brodovitch, directrice de la SOREQA, Franck Caro, Directeur de la stratégie et du développement des programmes de l'ANRU, Michel Polge, directeur du pôle habitat indigne à la DIHAL et Soraya Daou, responsable du service des études, de la prospective et de l'évaluation à l'Anah qui par ailleurs a accepté d'être la rapporteuse de la mission - nous avons rencontré les services de l'Etat de la ville et de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole ainsi que les nombreux partenaires impliqués dans la politique du logement à Marseille et dont la liste figure en annexe. Nous avons étudié les actions conduites ou en cours et formulé des propositions afin de permettre une meilleure efficacité de l'action publique sur le traitement de l'habitat privé dégradé.

Le programme d'actions proposé s'articule autour des propositions suivantes :

- Mettre en place une organisation administrative favorisant l'application des procédures de police sur l'habitat indigne ;
- Structurer et renforcer le traitement de l'habitat privé, indigne ou dégradé, en lien avec les projets urbains dans le centre ancien ;
- Définir et mettre en œuvre un plan d'action exceptionnel pour le traitement des grandes copropriétés en difficulté, avec la mise en place notamment d'une ou plusieurs ORCOD d'intérêt national et par la mobilisation des établissements publics de l'Etat (Euroméditerranée et l'Etablissement public foncier de PACA) sous le pilotage du préfet ;
- Déployer les acteurs ainsi que les moyens nécessaires à la mise en œuvre du programme d'action global ;
- Organiser le relogement, l'hébergement provisoire et la reconstitution de l'offre de logements ;
- Intégrer ce programme d'action à l'échelle métropolitaine, notamment dans l'élaboration du PLH de la métropole Aix-Marseille-Provence dans un objectif de mixité sociale.

Première partie : Synthèse des principales préconisations

1. Mettre en œuvre une organisation favorisant l'application des procédures de police sur l'habitat indigne

1.1 Améliorer/renouveler l'organisation et le fonctionnement des services :

- Transférer de plein droit les pouvoirs de police municipaux en matière de sécurité et de salubrité de l'habitat et les services municipaux qui exercent ces polices à la nouvelle métropole d'Aix-Marseille-Provence (qui pourra le déléguer aux conseils de territoire) puis déléguer les compétences de l'Etat en matière d'insalubrité (mesure législative)
 - o A défaut ou en attendant la mise en œuvre de la proposition précédente, articuler ou fusionner les services de Marseille dédiés aux polices de la santé ou de la sécurité et à l'habitat. Etablir une doctrine commune sur le signalement, les procédures à prendre et les modes de traitement en fonction des situations rencontrées pour permettre l'efficacité de l'action.
- Renforcer coté Etat les équipes de l'Agence régionale de Santé (ARS). Il conviendrait de créer 4 à 5 postes supplémentaires dans l'immédiat, voire 5 à 10 de plus pour accompagner la montée en régime des ORCOD (opérations de requalification des copropriétés dégradées) lorsqu'elles seront mises en place.
- Renforcer la formation des services sur la mise en œuvre des outils de la lutte contre l'habitat indigne (Etat et Ville avec l'aide de la DIHAL)

1.2 Renforcer le dispositif spécifique de lutte contre les marchands de sommeil (Etat/ Ville/ Justice/ autres partenaires)

- Poursuivre et renforcer le partenariat et la méthode de travail avec le Procureur de la République pour les actions à l'encontre des marchands de sommeil ou propriétaires indécents dans le cadre du GOLHI (groupement opérationnel de lutte contre l'habitat indigne). Associer au GOLHI le service habitat de la ville de Marseille ainsi que la DDT (redéployer un cadre de catégorie A sur cette mission). Organiser le partenariat entre le parquet et le PDLHI
- Renforcer les moyens des services de police pour la réalisation des enquêtes (besoins estimés par le préfet à 10 postes)

1.3 Contractualiser le partenariat et construire un pilotage actif du dispositif

- Organiser la coopération des services de l'Etat et de la Ville dans le cadre d'un nouveau protocole de lutte contre l'habitat indigne. Mettre en place une instance de pilotage régulière et pérennisée dans le temps pour suivre les actions.
- Mettre en place un dispositif de suivi des signalements et des arrêtés, notamment par le biais d'une base de données informatique. (Etat et Ville avec l'aide de la DIHAL)

2. Dans le centre ancien : structurer et renforcer le traitement de l'habitat privé, indigne ou dégradé, en lien avec les projets urbains

2.1 Soutenir et renforcer à court et moyen termes l'intervention sur les cinq îlots prioritaires identifiés par la Ville (les pôles Fonderie-Vieille, Korsec-Velten, Mazargan, Coutellerie et Opéra) et sur le quartier de Noailles

- **Consolider l'intervention de l'opérateur sur les îlots prioritaires :** Compléter les diagnostics réalisés, élaborer une stratégie d'intervention immeuble par immeuble dans chaque îlot, compléter la concession

d'aménagement de la SOLEAM. Formaliser les objectifs et les moyens de traitement dans la convention d'OPAH RU et intégrer le projet dans le contrat de ville et la convention de renouvellement urbain qui sera contractualisée notamment par la ville, l'Etat, l'Anah et l'ANRU. Définir les objectifs en matière d'évolution de l'offre de logements et de reconstitution de l'offre recyclée.

- **Permettre la réhabilitation par les propriétaires** : Mobiliser les aides aux syndicats de l'Anah pour les copropriétés, le dispositif d'avance de subvention de l'Anah, créer d'un dispositif de microcrédit pour succéder à celui des SACICAP (Ministères des Finances et du Logement). Mettre en place d'un dispositif de soutien aux services locaux par l'Anah
- **En cas de défaillance des propriétaires** s'appuyer sur les outils de substitution (Ville).
- **Déployer des moyens pour la réalisation de travaux d'office** et utiliser la possibilité de se substituer financièrement aux seuls copropriétaires défaillants quand les travaux sont bloqués par des copropriétaires ne répondant pas aux appels de charges (procédure non utilisée jusqu'à présent) (avec l'aide de la DIHAL)
- **Optimiser le coût de l'acquisition publique (Etat et Ville)** : Améliorer le partenariat avec France Domaine, notamment sur l'application des décotes dans le cadre des différents arrêtés de police spéciale (ministère des Finances)

2.2 Partager et formaliser une stratégie globale de traitement du centre ancien et de certains faubourgs dégradés, à long terme

Les propositions suivantes devront être formalisées dans le cadre du contrat de ville. Pour les secteurs en NPNRU qui présentent de forts enjeux en habitat privé, cette stratégie devra être inscrite dans la future convention pluriannuelle de renouvellement urbain. (Etat, ANRU, Anah et Ville) :

- Identifier les priorités d'intervention, déterminer les périmètres relevant de l'observation, de la prévention, du traitement curatif (réhabilitation ou recyclage). Définir les objectifs et les moyens de l'intervention publique. Programmer les études pour déterminer la stratégie de traitement à mettre en œuvre (études pré opérationnelles, études urbaines)
- Traiter le quartier Les Crottes inscrit dans le secteur EPA. Réaliser une étude sur La Cabucelle.
- En dehors des OPAH RU à venir, compléter le PIG (programme d'intérêt général) mis en place par MPM d'un programme opérationnel dédié au traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté.
- Etablir une gouvernance pour le pilotage et la coordination de l'ensemble des projets

3. Pour le traitement des grandes copropriétés en difficulté, définir et mettre en place un plan d'action exceptionnel

3.1 Traiter les copropriétés prioritaires dans le cadre d'une ou plusieurs ORCOD (Etat et Ville)

- Réaliser une étude de préfiguration d'ORCOD (rendu fin 2016) – cf liste des copropriétés concernées en annexe 6
- Construire une gouvernance de l'étude :
 - o Désigner le préfet pour réaliser le pilotage de l'étude de préfiguration et définir les modalités d'articulation des études menées par l'EPA et l'EPF. Associer la ville, la métropole, l'Anah et l'ANRU au pilotage
 - o Désigner l'EPA pour assurer la maîtrise d'ouvrage des études sur les copropriétés situées sur son secteur ou en frange (Bel Horizon, Maison Blanche, Bellevue pour les espaces extérieurs), désigner

l'EPF pour assurer la maîtrise d'ouvrage des études sur les autres copropriétés (Kallisté, Corot, Plombières, Bellevue, Le Mail, Les Rosiers, Maurelette, Consolat) dans le cadre du process global de pilotage de l'étude exercé par le préfet.

- L'étude de préfiguration doit conclure sur la liste des copropriétés à traiter, dans le cadre d'une ORCOD multi-sites, soit de plusieurs ORCOD étalées dans le temps. et de déterminer celles qui relèveraient de l'opération d'intérêt national. (ORCOD IN) avec la mobilisation de la TSE (taxe spéciale d'équipement). Un rapport d'étape devra être remis au plus tard mi-2016.
- A l'issue de l'étude de préfiguration les copropriétés qui ne seraient pas retenues pour un traitement dans le cadre de l'ORCOD feraient l'objet d'un plan de traitement adapté à leur situation. Il conviendra alors d'établir le type de dispositif à mettre en œuvre (OPAH copro ou plan de sauvegarde, éventuellement prévention) et préciser les objectifs et moyens à mettre en œuvre pour assurer le traitement de ces copropriétés.
- Dès 2016, engager le traitement d'une copropriété située en frange du périmètre de l'EPA avec la mobilisation des aides de droit commun de l'EPF (Maison Blanche notamment pour laquelle est prévue une action de démolition). Etudier la faisabilité politique, opérationnelle et financière du traitement de cette copropriété par l'EPA. (Etat : problématique du financement des déficits des opérations situées hors du périmètre actuel de l'OIN)

3.2. Formaliser une stratégie globale et partagée sur les grandes copropriétés :

- La stratégie de traitement des grandes copropriétés qui devra notamment hiérarchiser les enjeux, définir les objectifs en matière d'observation, de prévention, de traitement des copropriétés, de diversification de l'offre de logements et de reconstitution de l'offre recyclée sera inscrite dans le cadre du contrat de ville. Pour les secteurs en NPNRU qui présentent de forts enjeux en habitat privé, cette stratégie sera inscrite dans la future convention pluriannuelle de renouvellement urbain. (Etat, ANRU, Anah et Ville)
- Mettre en place un pilotage dédié du plan d'action

4. Déployer les acteurs ainsi que les moyens nécessaires à la mise en œuvre du programme d'action global :

- Favoriser l'émergence d'administrateurs provisoires (AP) spécialisés dans le traitement des copropriétés en difficulté :
 - o Créer un fonds national permettant de consentir des avances aux syndicats sous administration provisoire pour engager les procédures de recouvrement des impayés (Ministère des Finances et du Logement avec la caisse des Dépôts),
 - o Etablir avec le TGI une liste de professionnels pouvant exercer les missions de mandats ad hoc et d'AP lors de la saisine par le préfet ou la Ville sur la base de leur repérage de copropriétés désorganisées ou inorganisées. (Président du TGI en lien avec le ministère de la Justice),
 - o Inciter l'UCECAP (Union des Compagnies d'Experts près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence) en lien avec la 3^è chambre du TGI (spécialisée dans le domaine de la copropriété) à mettre en place des formations pour faire émerger de plus nombreux experts dans le domaine de l'administration provisoire des copropriétés en difficulté
- Identifier les opérateurs aptes à assurer : l'accompagnement social des ménages, l'assistance à maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre des opérations de redressement ou de recyclage, le portage massif nécessaire à la restructuration ou la requalification des grandes copropriétés en difficulté et du portage ciblé permettant d'appuyer les stratégies de redressement des copropriétés fragiles ou en difficulté, (mobilisation de l'EPF sur ce besoin d'intervention identifiée à une échelle régionale ?)

- Etudier avec les bailleurs sociaux dans quelles conditions ils accepteraient d'intervenir en acquisition/amélioration complète ou majoritaire de lots de copropriétés voire en bail à réhabilitation (Etat et Ville)
- En lien avec la Région et l'Etat, définir un « schéma stratégique de la rénovation énergétique du parc privé existant » (notamment dans les centres anciens et les grandes copropriétés des années 50-70), intégrant un volet précarité énergétique.
- Négocier avec la région et le FEDER la création d'aides à l'ingénierie et aux syndicats pour le financement des travaux ou au déficit d'opération foncière (Ville). Compte tenu des enjeux des copropriétés fragiles à l'échelle de la région, favoriser l'émergence d'un plan régional « copropriétés ».
- Renforcer les compétences au sein des services :
 - o Renforcer les compétences de la DDT pour piloter et suivre le dispositif par redéploiement d'un ou deux ETP en catégorie A
 - o Créer une compétence spécifique « copropriété » au sein des équipes de l'EPF et de l'EPA.

5. Organiser l'hébergement provisoire, le relogement et la reconstitution de l'offre de logements

Etablir un plan de relogement (Ville) :

- un plan de relogement définitif et d'hébergement provisoire mobilisant activement les contingents de logements sociaux de la Ville et de la communauté urbaine ainsi que celui des bailleurs sociaux. S'appuyer sur la dynamique amorcée à travers les démarches développées dans le cadre des PRU.
- une charte de relogement dans laquelle serait négocié l'octroi de droits à construire (en neuf ou acquisition réhabilitation dans les copropriétés recyclées) en contrepartie du relogement des ménages concernés.
- engagement du préfet à user de son pouvoir de désignation, pour accompagner l'hébergement ou le relogement en maintenant un niveau de mobilisation élevé de tous les réservataires.

6. Intégrer ce programme d'action à l'échelle métropolitaine dans un objectif de mixité sociale

Dans le cadre du porter à connaissance, l'Etat doit faire inscrire dans le porter à connaissance du futur PLH métropolitain :

- la stratégie déployée sur Marseille pour le traitement de l'habitat indigne ou dégradé, la requalification du centre ancien et le traitement des grandes copropriétés de Marseille.
- Les objectifs de traitement de l'habitat privé (en amélioration ou en recyclage, en prévention). Il conviendra d'y inscrire également un schéma stratégique de rénovation énergétique du parc privé existant (intégrant un volet précarité énergétique), en lien avec la politique du logement.
- Les besoins en relogement doivent également être déclinés.
- la reconstitution de l'offre privée recyclée. Cette reconstitution de l'offre est à mettre en cohérence avec les autres projets de renouvellement urbain développés sur la métropole marseillaise (Communauté urbaine)

Par ailleurs, dans le cadre du PLH, créer un observatoire métropolitain (intégrant un volet habitat indigne, dégradé et copropriétés fragiles ou en difficulté).

Au regard des enjeux et du plan d'action exceptionnel qui sera mis en œuvre, Marseille pourrait constituer un « laboratoire » opérationnel de gestion de la mixité sociale.

Deuxième partie : Constats et préconisations

1. Des enjeux multiples, un cadre d'intervention peu opérant

1.1. Les enjeux liés à l'habitat à Marseille : pluriels, massifs et inquiétants

Le territoire de la ville de Marseille, inscrit dans la communauté urbaine de MPM (Marseille Provence Métropole) et constitué de 16 arrondissements, est particulièrement étendu ; les arrondissements sont marqués par de fortes disparités de taille, de population et de densité.

Les 7 premiers arrondissements constituent le cœur historique de la ville marqué par le logement ancien et les spécificités liées aux activités portuaires (2ème). Une deuxième couronne est formée par les arrondissements péricentraux (8è à 15è sauf 9è) beaucoup plus vastes, les plus peuplés.

La composition du parc de logements et son occupation :

Selon Filocom on dénombrait en 2011, 377 000 résidences principales à Marseille (soit 82% du parc de résidences principales de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole, 44% du parc du département des Bouches du Rhône et 16% du parc de la Région PACA).

Ce parc de résidences principales est constitué à 44% de logements de propriétaires occupants, 36% de logements locatifs privés, 17% de logements sociaux (78 000 logements sociaux au 1^{er} janvier 2014 concentrés principalement sur les arrondissements du Nord).

La répartition du parc social est strictement corrélée aux phases de développement de la ville : faible dans les arrondissements centraux, moyenne dans la première couronne, forte dans la périphérie notamment dans les 14è, 15è et 11è arrondissements. Les propriétaires sont majoritaires surtout dans les arrondissements du sud.

Le locatif privé est concentré dans les arrondissements centraux. Le parc privé prédomine largement dans ces arrondissements ainsi qu'au sud. Au nord, le parc se partage plus équitablement entre parc social et parc privé.

Deux contextes très différents donc :

- au centre et au sud : un parc privé dominant partagé entre propriétaires et locataires ;
- au nord : une offre marquée par le logement social et le parc privé qui se partage entre copropriétés voisines des cités HLM et anciens bourgs (et développements plus récents).

Le régime de la copropriété constitue le principal statut des logements : 62% des résidences principales sont situées en copropriété (environ 20 000 copropriétés à Marseille)

Une extrême précarisation financière des ménages, un parc privé social de fait « prospère » :

Le revenu brut imposable médian de l'ensemble des ménages à Marseille compte parmi les plus faibles de la région : il s'élève à peine à 16 951 € par an et par unité de consommation (UC), contre 17 591 € à l'échelle de MPM et 18 336 € à l'échelle du département et de la région. Le revenu brut imposable médian des locataires du parc privé plafonne quant à lui à seulement 12 729 € par an et par UC (contre 14 471 € au niveau régional)

Les niveaux de ressources des ménages du parc privé soulignent des disparités très fortes. Cinq arrondissements se distinguent par le niveau de ressources particulièrement faible des ménages locataires dans le parc privé : 1^{er}, 2^{ème}, 3^{ème}, 14^{ème} et 15^{ème} arrondissements. Le revenu médian des locataires du parc privé dépasse à peine 6000 €/an et par UC dans le 3^è arrondissement, 8000€ dans le 1^{er} arrondissement. C'est aussi dans ces arrondissements que le revenu médian des propriétaires est le plus faible.

Cette précarisation est confirmée par le taux de ménages dont les revenus sont situés sous le seuil de pauvreté : 25% sur la ville de Marseille (40 à 50% dans les 3 premiers arrondissements et le 15è).

Enfin, près de 36% des ménages sont éligibles au parc très social (< 60% des plafonds HLM). Ce taux s'élève à plus de 50% pour les seuls locataires du parc privé. Plus du 1/3 des propriétaires occupants sont éligibles aux aides de l'Anah.

Un parc privé indigne et dégradé d'une rare ampleur, une situation critique :

Les enjeux liés à l'habitat privé existant à Marseille sont multiples. Néanmoins, deux enjeux majeurs sont à mettre en exergue :

– l'habitat indigne ou dégradé :

- o sur 377 000 résidences principales à Marseille, on estime à 40 400 le nombre de logements privés potentiellement indignes présentant un risque pour la santé ou la sécurité de 100 000 occupants, soit 13% du parc de résidences principales à Marseille. Dans les arrondissements centraux, le taux du parc privé potentiellement indigne (PPPI) atteint plus de 35%.
- o Parmi les logements potentiellement indignes, 78% concernent les locataires du parc privé et 30% des ménages âgés (plus de 60 ans).
- o Près de 70% des logements potentiellement indignes sont situés dans des copropriétés
- o La sur-occupation lourde (moins de 9 m² par personne) touche quant à elle 10% des logements potentiellement indignes

– les copropriétés fragiles ou en difficulté (difficultés organisationnelles, financières, sociales et techniques).

- o Parmi les 20 000 copropriétés présentes à Marseille, 6000 d'entre elles sont évaluées comme fragiles (classement de famille D de l'Anah). Six arrondissements sont marqués par la forte concentration de copropriétés fragiles : les 1er, 2è, 3è, 14è, 15è et 16è ; formant un vaste secteur contigu comprenant le nord du centre ville et les quartiers nord.
- o Il existe une double problématique :
 - les petites copropriétés, souvent désorganisées, construites avant 1949,
 - les grandes copropriétés (parfois plus de 500 lots) des années 55-70.

A noter qu'à Marseille, les copropriétés fragiles ou en difficulté se rencontrent en centre ancien (petits immeubles collectifs anciens et quelques grandes copropriétés plus récentes), et en périphérie, principalement dans les quartiers nord, qui concentre les grandes copropriétés « récentes » (années 55-70) dont certaines présentent des situations extrêmement préoccupantes.

Dans les arrondissements centraux, les logements des copropriétés fragiles sont concentrés dans de petites copropriétés (moins de 25 logements). Il en résulte que pour avoir un effet probant de réduction des fragilités, il faut traiter un très grand nombre de copropriétés.

Dans les arrondissements péricentraux, deux catégories se côtoient : les grandes copropriétés (100 logements et plus), et des copropriétés plus modestes voire petites (secteurs grands ensembles d'une part, anciens bourgs d'autre part).

Des difficultés qui imprègnent fortement le territoire métropolitain

Les difficultés rencontrées par Marseille font de MPM un des territoires urbains les plus fragiles.

Cette fragilité se traduit en premier lieu par la vulnérabilité financière des ménages. A l'échelle de la communauté urbaine MPM, plus de 360 000 ménages sont éligibles au PLAI (<60% des plafonds HLM), soit en volume, 4 à 6 fois plus de ménages que dans la métropole de Bordeaux, Nice ou de Nantes, et 3 fois plus qu'à l'échelle métropolitaine de Lille ou Lyon. La part de locataires privés sous le seuil de pauvreté atteint 33% sur MPM, contre 30% dans la métropole de Lille, 25% dans la métropole de Bordeaux, 19% dans les Métropoles de Lyon et de Nantes. En nombre, les locataires sous le seuil de pauvreté sont à 4 à 8 fois plus importants sur le territoire d'MPM que dans les autres métropoles.

La dégradation du parc immobilier est prégnante : au sein de MPM, la part du parc privé potentiellement indigne est estimée à plus de 10%, soit un volume estimé à plus de 100 000 logements potentiellement indignes, 11 fois plus que dans les métropoles de Nantes et Nice, 7 fois plus que dans celles de Bordeaux et Lyon.

Enfin, le phénomène de déqualification des copropriétés est inégalable : sur MPM, 62% des logements potentiellement indignes sont situés en copropriété (soit près de 63 000 logements), un nombre 15 à 20 fois plus important que dans les métropoles Nantaise, Bordelaise ou Lilloise, près de 10 fois plus important que dans les métropoles Lyonnaise ou Niçoise. Enfin, MPM comptabilise près de 14 000 copropriétés fragiles (famille D), 5 à 7 fois plus qu'à Nice ou Lyon, 10 fois plus qu'à Bordeaux.

Ces enjeux justifient une réflexion à l'échelle métropolitaine.

Un contexte urbain souvent contraint :

Les situations d'habitat indigne ou dégradé s'accompagnent souvent d'un environnement urbain déqualifié résultant d'une urbanisation passée de faible qualité et parfois irrationnelle. Les dysfonctionnements urbains limitent les potentiels de valorisation des logements même après réhabilitation.

Les difficultés sont très graves tant sur le plan urbain, social, sanitaire que technique. Les acteurs sont dépassés par l'ampleur du phénomène de dégradation.

1.2. Des acteurs et des dispositifs mobilisés mais peu efficaces sur le traitement de l'habitat indigne ou dégradé :

De nombreux acteurs institutionnels en charge de l'habitat, une gouvernance et des compétences en mutation :

A l'échelle de Marseille, le traitement de l'habitat privé existant est piloté par différents structures :

- La ville de Marseille dans le cadre d'opérations à l'échelle d'un quartier, de copropriétés ou de la ville toute entière ;
- L'État à travers l'action de l'établissement public d'aménagement (EPA) Euroméditerranée et de certains plans de sauvegarde sur les copropriétés des quartiers Nord ;
- La communauté urbaine Marseille Provence Métropole (MPM), délégataire des aides à la pierre (de type 2) depuis 2006, qui mène par ailleurs des programmes d'intérêt général (PIG) à l'échelle de la communauté

urbaine pour agir sur les périmètres non couverts par des opérations programmées. La délégation de compétence de MPM s'est achevée le 31/12/2014 et a été prorogée d'un an, jusqu'au 31/12/2015 (instauration de la future métropole). Aucune évaluation de la délégation de compétence n'a été réalisée depuis son instauration.

- La CU n'exerce pas toutes les compétences pourtant obligatoires prévues par le CGCT qui dans le champ qui nous concerne devraient être : « Opérations programmées d'amélioration de l'habitat, actions de réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre » et « En matière de politique de la ville : élaboration du diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville ; animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance ; programmes d'actions définis dans le contrat de ville » (art L5215-20 du CGCT). Ces compétences restent pour l'essentiel exercées par la Ville de Marseille, la communauté Urbaine n'ayant qu'un service réduit à une poignée d'agents dans ces domaines. Depuis le début d'année, le délégué général urbanisme, aménagement et habitat de la ville de Marseille est Directeur Général Adjoint développement Urbain de MPM
- La création institutionnelle de la métropole est prévue au 1^{er} janvier 2016. Une Mission interministérielle pour le projet métropolitain a été créée à l'initiative de l'État en mai 2013 pour impulser la démarche du projet avec les acteurs du territoire, et accompagner le changement institutionnel dans la perspective de la création de la métropole en 2016. Le projet prévoit la fusion dans la métropole d'Aix-Marseille-Provence de l'ensemble des communes de six EPCI des Bouches-du-Rhône : syndicat d'agglomération nouvelle (SAN) Ouest-Provence, communauté d'agglomération du Pays de Martigues, communauté d'agglomération du pays d'Aix, communauté d'agglomération de Salon-Etang de Berre-Durance, communauté d'agglomération du pays d'Aubagne et de l'Etoile, communauté urbaine Marseille-Provence-Métropole.

De nombreux opérateurs également :

- L'EPA Euroméditerranée : Il a été créé dans le cadre de l'OIN Euroméditerranée en 1995 qui couvre un territoire de 317 hectares en centre-ville de Marseille, entre les ports et la gare TGV St Charles, élargi depuis 2009 par les 169 hectares de l'extension du périmètre vers le nord.
- La SOLEAM, société publique locale dont la ville de Marseille (75%) et la communauté urbaine Marseille Provence Métropole (24%) sont les deux actionnaires principaux.
- L'EPF de la région PACA : Créé en 2001, L'EPF PACA est un Etablissement Public de l'Etat à caractère Industriel et Commercial doté de ressources financières propres, assurées par la Taxe Spéciale d'Equiperment. Une convention a été signée avec la ville de Marseille dans le cadre de l'opération Grand Centre Ville, en lien avec la Soleam (10 millions d'euros pour la période 2014-2018)
- Marseille Habitat, Société d'économie Mixte de la ville de Marseille (qui réalise notamment le portage de lots sur les grandes copropriétés)
- Des aménageurs « privés », tel Urbanis aménagement, qui ont disposé d'une concession d'aménagement dans le cadre de l'OAH.
- Marseille Rénovation Urbaine : un groupement d'intérêt public assurant la conduite opérationnelle des PRU marseillais. Créé en 2003, il rassemble notamment L'Etat, la ville de Marseille, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, le Conseil Régional, le Conseil Général, l'association régionale des organismes HLM et la Caisse des dépôts et consignations.
- L'AGAM : L'agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise, financée principalement par MPM et la Ville, organise les données statistiques, cartographiques ou documentaires nécessaires à la connaissance des territoires, ainsi qu'à l'analyse des phénomènes urbains (elle réalise notamment l'observation des grandes copropriétés et l'observation des loyers)
- Des bureaux d'études privés et des associations (Urbanis, PACT, ADIL..)

Différentes opérations menées dans le passé, quelques actions en cours avec une importante mobilisation des services habitat de la ville et de l'EPA

- Une OAHD (Opération d'amélioration de l'habitat dégradé) dans le centre de la ville, achevée en 2014
- Un PIG Habitat dégradé mené par MPM achevé en 2014 et reconduit en 2015
- Différentes OPAH RU menées par l'EPA et la Ville sur le centre ancien (achevées aujourd'hui)
- Des Plans de sauvegarde ou des OPAH copro sur certaines grandes copropriétés achevées également. Deux commissions de plan de sauvegarde ont été adoptées fin 2014 (sur Bellevue et Kallisté).
- Un Programme de rénovation urbaine (PRU) ciblant des problématiques de quartiers anciens (PRU Centre Nord, PRU Saint-Mauront) ou de copropriétés récentes en grande difficulté (PRU Kallisté, PRU Saint-Mauront).

Les dispositifs mis en place depuis plusieurs années ont eu un effet marginal sur le traitement de l'habitat indigne ces dernières années, en raison notamment de l'insuffisante coordination des acteurs, la mauvaise utilisation de la boîte à outil de la lutte contre l'habitat indigne et des difficultés opérationnelles pour assurer le recyclage des îlots concentrant les situations les plus dures

Certains secteurs d'intervention en quartiers politique de la Ville (QPV)

La majorité des secteurs concernés par la problématique d'habitat dégradé ou de copropriétés fragiles relèvent des quartiers de la politique de la ville (QPV). La ville de Marseille se caractérise par la présence d'un des plus grands QPV de France qui englobe une partie du centre nord.

Sur Marseille, on dénombre 34 QPV, dont 9 QPV d'intérêt national dans le cadre du NPNRU, 5 QPV d'intérêt régional, 20 autres quartiers prioritaires.

Sur les 14 QPV d'intérêt national et régional, 8 présentent des enjeux majeurs en matière d'habitat privé :

- 1 QPV d'intérêt national avec de forts enjeux sur l'habitat ancien dégradé et sur des copropriétés d'après guerre en difficulté : Centre Ville, Canet, Arnavaux, Jean Jaurès (Copropriétés Bellevue, Bel Horizon, Maison Blanche, Plombières)
- 1 QPV d'intérêt national avec de forts enjeux sur l'habitat ancien dégradé : quartiers La Cabucelle et Les Crottes
- 6 QPV d'intérêt national ou régional avec de forts enjeux sur les copropriétés d'après guerre en difficulté : « Malpassé Corot » (Parc Corot), « Bon Secours, les Rosiers, Marine Bleue, Grand Saint Barthélémy, Saint Jérôme » (Le Mail, Mail G, les Rosiers), « Consolat Ruisseau Mirabeau » (Consolat), « La Calade Campagne Levêque », « Kallisté, La Granière, la Solidarité » (Kallisté, Granière), « Les Tilleuls, La Maurelette » (Maurelette)

2. Eradiquer l'habitat privé indigne et dégradé : un plan durable de requalification du parc

Sont indiquées entre parenthèses, quand c'est nécessaire, la ou les personnes qui doivent mettre en œuvre ces dispositions. Le terme Ville désigne selon les cas la commune de Marseille ou la communauté urbaine MPM dans un contexte où les compétences exercées en matière d'habitat par ces deux entités ne sont pas toujours conformes au code général des collectivités territoriales.

2.1. Mettre en œuvre une organisation favorisant l'application des procédures de police sur l'habitat indigne

Constats :

Un déficit de coordination pour le traitement de l'habitat indigne :

- Le pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne (services de l'Etat) n'a été mis en place qu'en 2014
- Un protocole pour la mise en œuvre d'un plan d'éradication de l'habitat indigne (2008-2013) signé entre l'Etat et la ville de Marseille qui a eu peu d'effets.
- Au sein de la ville de Marseille, l'articulation entre les actions du service chargé de l'habitat et celles du service communal d'hygiène au titre du CSP (insalubrité, locaux impropres à l'habitation...) ou du service chargé de la sécurité au titre du CCH (péril, équipements communs des immeubles collectifs,...) est quasi inexistante. L'absence de doctrine commune constitue un frein à une intervention cohérente et efficace.
- Les moyens humains et le savoir-faire sont insuffisants dans les différents services (Etat et ville) pour traiter toutes les situations et aucune hiérarchisation commune de l'urgence n'a été définie face à l'ampleur du phénomène
- Peu d'arrêtés de police spéciale du maire ou du préfet sont pris sur la ville (117 arrêtés de péril simples et imminents et 20 arrêtés d'insalubrité remédiable en 2014, seulement 5 procédures de travaux d'office menées) et la fragilité juridique des arrêtés lorsque ceux-ci sont pris entraînent un risque contentieux et un traitement inefficace de l'habitat indigne ou dégradé. Par ailleurs, lorsque les arrêtés sont pris, ils ne sont pas toujours adossés à un dispositif opérationnel de droit commun pour accompagner juridiquement, techniquement et financièrement les propriétaires dans la réalisation des travaux.
- De ce fait :
 - o Les pouvoirs publics se privent de moyens de pression pour obliger les propriétaires à faire les travaux, pour lutter contre les marchands de sommeil (poursuites pénales en cas de non exécution des arrêtés) et pour faire baisser les valeurs immobilières ; en résulte une inflation du coût global de l'intervention publique (acquisition par la puissance publique au lieu de faire réaliser les travaux par les propriétaires).
 - o Les occupants ne sont pas protégés contre les risques de santé et de sécurité et les locataires ne peuvent bénéficier de la suspension des loyers pour l'occupation de logement indignes quand ils sont sous arrêtés ;
 - o Les aides spécifiques de l'Anah dédiées à la réalisation de travaux prescrits par arrêtés ne sont pas mobilisées (ni par les propriétaires ou les copropriétés, ni par la ville lorsqu'il s'agit de travaux d'office);

Un des arguments entendus à Marseille pour justifier cette frilosité quant à la mise en œuvre des arrêtés est la crainte de devoir engager des travaux d'office en cas d'inexécution de ces arrêtés par les propriétaires. Mais la mise en jeu de la responsabilité pénale de la collectivité locale et de l'Etat en cas d'accident peut aussi bien résulter de l'omission de prendre un arrêté que de l'absence de réalisation des travaux d'office.

Un ralentissement de la lutte contre les marchands de sommeil :

- Une procédure a été instaurée en 2011 pour lutter contre les marchands de sommeil : la Vice-procureure de la République pilote le GOLHI (groupement opérationnel de lutte contre l'habitat indigne), qui se réunit tous les 3 mois et associe la police nationale, la gendarmerie, les services compétents de la Mairie de Marseille (hygiène et sécurité), l'Agence Régionale de Santé. L'objectif est de faire un point de situation sur les procédures, de faire remonter des situations nouvelles, de faciliter l'échange d'informations entre la police judiciaire et les services administratifs ayant dénoncé les situations d'habitat indigne au parquet, de mettre en place des outils de suivi et d'assurer une formation continue des acteurs. Le GOLHI traite des procédures relevant de l'art 40 du code pénal, de l'art 225-14 (vulnérabilité liée à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine), des violations d'arrêtés du code de la santé publique ou du code de la construction et de l'habitation.
- Après un début prometteur, le dispositif montre des signes d'essoufflement :
 - o Les services en charge de l'habitat de la ville de Marseille et la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) ne sont pas associés au GOLHI alors qu'ils pourraient contribuer au signalement des situations.
 - o La justice reçoit seulement un signalement par mois. Très peu d'arrêtés relevant du code de la santé publique ou du code de la construction et de l'habitation
 - o Les services d'enquête de police à qui sont envoyés les dossiers après signalement ne disposent pas de suffisamment de moyens pour réaliser l'enquête (la priorité est donnée à d'autres contentieux)

Mesures préconisées :

1/ Améliorer l'organisation et le fonctionnement des services :

- Transférer de plein droit les pouvoirs de police municipaux en matière de sécurité et de salubrité de l'habitat et les services municipaux qui exercent ces polices à la nouvelle métropole d'Aix-Marseille-Provence (disposition législative) puis déléguer à cette collectivité les pouvoirs de police du préfet en matière d'insalubrité. Ce texte législatif pourrait concerner Marseille ainsi que les autres métropoles. (Ministères du Logement et de l'Intérieur)
- A défaut ou en attendant la mise en œuvre de la proposition précédente :
 - o Etablir une doctrine partagée sur le signalement, les procédures à prendre et les modes de traitement en fonction des situations rencontrées pour permettre l'efficacité de l'action.
 - o Inscrire dans cette doctrine, la coordination des procédures de police avec les éventuels dispositifs d'amélioration de l'habitat (OPAH / PIG) ou opérations d'aménagement menés.
 - o Articuler ou fusionner les services de Marseille dédiés aux polices de la santé ou de la sécurité et à l'habitat pour faciliter la mise en œuvre de la doctrine.
- Renforcer côté Etat les équipes de l'Agence régionale de Santé (ARS). Il conviendrait de créer 4 à 5 postes supplémentaires dans l'immédiat, voire 5 à 10 de plus pour accompagner la montée en régime des ORCOD lorsqu'elles seront mises en place. Rappeler à l'ARS qu'elle ne peut s'exonérer de l'exercice de responsabilités essentielles de l'Etat en matière de police de l'insalubrité et qu'elle doit surseoir à son projet de déléguer ses compétences aux SCHS. (Ministère de la Santé).
- Etablir une parfaite coordination et réflexion sur les modes de travail entre le SCHS et l'ARS pour que cette dernière, qui valide in fine les dossiers et les introduit devant le CODERST, ne retarde pas la prise des arrêtés.
- Professionnaliser les acteurs par la mise en place de formations (notamment juridiques et techniques) et l'élaboration de modèles de rédaction de rapports/ constats/ prescriptions de travaux. (Etat et Ville)

- Demander au Pôle national de l'habitat indigne de la DIHAL d'accompagner la réforme organisationnelle et d'évaluer notamment les besoins en postes nouveaux à l'ARS et dans les services de la ville/communauté urbaine /métropole

2/ Renforcer le dispositif spécifique de lutte contre les marchands de sommeil (Etat et Ville)

- Sensibiliser les professionnels et les occupants sur les moyens de lutter contre les marchands de sommeil ou propriétaires indécents (via des outils de communication et l'ADIL...) selon les situations et les acteurs susceptibles d'engager des poursuites. (Aide de la DIHAL)
- Poursuivre et renforcer le partenariat et la méthode de travail avec le Procureur de la République pour les actions à l'encontre des marchands de sommeil ou propriétaires indécents dans le cadre du GOLHI. Associer au GOLHI le service habitat de la ville de Marseille ainsi que la DDT (redéployer un cadre de catégorie A sur ce dossier). Organiser le partenariat entre le parquet et le PDLHI
- Augmenter les moyens des services de police pour la réalisation des enquêtes (besoins estimés par le préfet à 10 postes)

3/ Contractualiser le partenariat, instaurer un pilotage des actions

- Organiser la coopération des services de l'Etat, de la Ville et de la justice dans le cadre d'un nouveau protocole de lutte contre l'habitat indigne. Inscrire dans ce protocole des modalités d'intervention sur le centre ancien (notamment secteurs prioritaires) et les grandes copropriétés des quartiers Nord.
- Mettre en place une instance de pilotage régulière et pérennisée dans le temps.
- Construire un dispositif de suivi des signalements et des arrêtés, notamment par le biais d'une base de données informatique. (Etat et Ville avec l'aide de la DIHAL)
- Lister et toiletter les arrêtés non suivis d'effet du maire et des préfets, les mener à leur terme

2.2. Dans le centre ancien et certains faubourgs dégradés : structurer et renforcer le traitement de l'habitat privé, indigne ou dégradé, en lien avec les projets urbains

Constat :

Un tissu urbain, technique, juridique et social d'une grande fragilité :

- Le tissu est constitué de petits immeubles collectifs construits avant 1949 (R+3 à R+5) situés sur des parcelles parfois très étroites (contrainte morphologique impactant la qualité des logements)
- L'habitat dégradé et indigne est présent sur la quasi-totalité du centre en secteur QPV et hors secteur QPV, avec une concentration du phénomène localisée dans certaines poches.
- Des logements dégradés, non décents, voire insalubres et dangereux. A noter qu'une étude sur un échantillon d'immeubles montre que 20% des logements bénéficient d'une luminosité faible. Sur certains îlots de centre ancien, les logements présentent également des situations de précarité énergétique : près d'un quart des logements ne sont pas équipés de chauffage, la moitié des logements est équipée de chauffage électrique.
- Au sein d'un même îlot, les immeubles dégradés mitoyens sont parfois techniquement imbriqués, ce qui complique la faisabilité opérationnelle et juridique des travaux. Sur le plan patrimonial, une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur le centre entraîne des contraintes techniques supplémentaires susceptibles d'impacter fortement le coût des opérations

- Compte tenu des caractéristiques de l'habitat et de l'ampleur de la dégradation, le montant des travaux de réhabilitation est important : les restes à charges sont élevés, même après subvention
- Différents types d'immeubles sont concernés par cette problématique : monopropriétés et copropriétés (principalement composées de propriétaires bailleurs), voire hôtels meublés. Un nombre important d'immeubles dégradés en monopropriétés résulte de politiques anciennes d'opérations immobilières assorties de dispositifs fiscaux.
- Des petites copropriétés parfois non organisées (absence de syndic...) sont fragiles ou en difficultés juridiques, financières et techniques. Dans certains secteurs, les copropriétés sont majoritairement composées de bailleurs (pas d'informations sur leur profil).
- La suroccupation atteint entre 12 et 15% du parc de résidences principales dans les 1^{er}, 2^e et 3^e arrondissement (contre 10% à l'échelle de la ville). Les ressources des ménages sont extrêmement faibles, les loyers et charges particulièrement élevés.

Un engagement important de la ville mais peu fructueux.

- Il se traduit par de nombreuses interventions menées dans le passé (notamment dans le cadre de l'OAHD) mais souvent insuffisamment coordonnées, diffuses et sous calibrées avec pour conséquence des résultats faibles et peu visibles. Plusieurs raisons expliquent ce constat :
 - o Des études préalables ou pré-opérationnelles insuffisantes pour connaître précisément la situation, calibrer de manière pertinente les objectifs et les moyens opérationnels (incitatifs ou coercitifs) et financiers à mettre en œuvre. Le pilotage de ces études n'est pas mené de manière partenariale avec les services de l'Etat.
 - o Sur le plan opérationnel, des signalements réalisés par des opérateurs ou acteurs de terrain aux services d'hygiène et de sécurité de la ville de Marseille qui ne sont pas suivis d'effet, freinant ainsi la mise en œuvre de toutes les actions
 - o Les aides aux syndicats de copropriété en difficulté de l'Anah ne sont pas mobilisées alors qu'il s'agit d'un outil majeur de la réalisation des travaux par les copropriétaires
 - o Des actions foncières inflationnistes (des estimations des domaines trop élevées notamment en l'absence d'arrêtés de péril ou d'insalubrité)
 - o Des difficultés de mise en œuvre opérationnelle des actions de recyclage des îlots d'habitat dégradé (l'absence de coordination de ces actions avec les opérations ciblant les espaces et les équipements publics, l'absence de coordination des procédures de maîtrise foncière avec les outils de LHI, l'importance des besoins de relogements et d'hébergement provisoire, la difficulté de mobiliser les organismes HLM sur les opérations de recyclage du bâti ancien dégradé),

Un projet de traitement des îlots dégradés en cours d'élaboration par la ville de Marseille

- Pour optimiser l'action publique et rendre le traitement de l'habitat plus lisible et efficace, la ville a décidé d'agir à l'îlot, en s'insérant dans l'opération Grand Centre Ville en faveur de la requalification du patrimoine bâti ancien du centre ville (2011 à 2021). Cette opération, qui est programmée sur 15 ans et sur un périmètre qui comprend 35 pôles urbains, est confiée à la SOLEAM, société publique locale d'aménagement. Au sein de ce programme, la ville de Marseille a notamment identifié 5 îlots dégradés qui nécessitent une intervention prioritaire compte tenu de leur état de vétusté, de leur potentiel ou leur situation stratégique à l'interface d'autres projets structurants (les pôles Korsec-Velten, Mazagran et Opéra situés dans le 1^{er} arrondissement et Coutellerie et Fonderie-Vieille situés dans le 2^e arrondissement). L'ensemble de ces îlots comptabilisent 335 immeubles (soit 2010 logements), dont 139 immeubles repérés comme dégradés (1000 logements). La Ville de Marseille vise un objectif de traitement de 83 immeubles.

- Ces ilots seront traités dans le cadre d'une OPAH RU multi sites. Cette démarche est à saluer. Cependant, elle mériterait d'être sécurisée au regard des éléments recueillis :
 - o Une insuffisance de données sur les 5 ilots prioritaires dans l'étude pré-opérationnelle qui ne permet pas de dimensionner correctement l'action incitative (absence notamment d'informations sur le profil des propriétaires (bailleurs et occupants) et leur capacité ou volonté de réaliser et financer les travaux, sur la gestion, le fonctionnement, la situation juridique et financière des copropriétés, sur la situation technique des immeubles – les parties communes de certains immeubles n'ayant pu être visitées).
 - o Une absence de précisions sur les objectifs à atteindre via l'action coercitive (travaux d'office ou recyclage, lutte contre les « marchands de sommeil »), sur les moyens à mettre en œuvre et le bilan financier prévisionnel de l'intervention globale. Les bilans financiers communiqués présentent bien les coûts de travaux de réhabilitation et les aides financières mobilisables pour les propriétaires privés mais ne distinguent pas les statuts d'immeubles (copropriété, monopropriété). Par ailleurs, ces bilans n'intègrent pas les bilans financiers relatifs aux éventuelles actions de recyclage à mener par la SOLEAM (absence d'information sur le montant prévisionnel des déficits d'opération et des aides mobilisables de l'Anah ou l'ANRU pour financer le recyclage)
 - o La ville de Marseille envisage de compléter cette étude au cours de la première année d'OPAH.
- Le quartier de Noailles (1^{er} arrondissement), inscrit dans le projet Grand centre ville et présentant une très forte dégradation (immeubles anciens qui rencontrent de graves difficultés structurelles) est également en cours d'étude par la Ville de Marseille en prévision de la mise en œuvre d'un dispositif de traitement global (urbain et habitat). Le contenu de cette étude doit être vérifié pour éviter tout écueil dans l'élaboration de l'OPAH RU.
- Par ailleurs, deux autres quartiers de faubourg sont concernés par la problématique de l'habitat indigne et dégradé :
 - o le quartier Les Crottes, situé dans le périmètre de l'EPA et pour lequel une étude globale a été réalisée (étude urbaine et habitat).
 - o le quartier La Cabucelle : à l'extérieur de l'EPA mais en frange qui n'a pas encore été étudié mais pour lequel la question de l'intervention de l'EPA est posée pour favoriser son traitement
- En dehors du traitement à l'ilot du grand projet du centre ville, et des secteurs relevant de l'EPA, il n'existe pas de stratégie formalisée de traitement de l'habitat indigne et dégradé ou des copropriétés fragiles ou en difficulté. L'action sur l'habitat dégradé en dehors des nouvelles OPAH RU serait pilotée sur le plan coercitif par les services d'hygiène et de sécurité de Marseille et sur le plan incitatif par la communauté urbaine à travers un nouveau PIG (2015-2020) en cours de mise en œuvre. Or, une nouvelle fois, ce dispositif risque de se révéler inopérant :
 - o Aucune coordination en amont de la mise en œuvre du PIG n'a été prévue entre les services d'hygiène / sécurité et MPM
 - o Le PIG ne prévoit pas le diagnostic multi-critères et l'accompagnement pour le redressement des copropriétés fragiles ou en difficulté (les missions de l'opérateur sont limitées à des actions de signalement)
- Aucune action ou dispositif préventif permettant de freiner ou arrêter les processus de fragilisation n'est mené pour éviter la déqualification du parc

Préconisations :

2.2.1. Sécuriser, à court et moyen terme, l'intervention sur les ilots prioritaires identifiés par la Ville

En ce qui concerne les 5 ilots prioritaires identifiés par la ville de Marseille, il est prévu une OPAH RU multi-sites articulée avec la concession d'aménagement confiée à la SOLEAM dans le cadre du projet Grand Centre Ville. La SOLEAM doit assurer sur ces ilots d'une part les actions foncières et d'aménagement et d'autre part les actions de

suivi animation de l'OPAH. Pour permettre l'efficacité de l'intervention sur ces ilots, il convient de préciser les objectifs à atteindre ainsi que les moyens à mobiliser préalablement à l'engagement contractuel

1/ Consolider l'intervention sur les ilots prioritaires et le secteur de Noailles

Les propositions suivantes devraient être intégrées dans le contrat de ville. Concernant les ilots inscrits dans la géographie prioritaire de la politique de la ville (Fonderie Vieille, Mazagran, Korsec –Velten, Frabre), les propositions pourront également être reprises dans la convention de renouvellement urbain qui sera contractualisée notamment par la Ville, l'Etat, l'Anah et l'ANRU ainsi que dans la convention d'OPAH RU :

- élaborer une stratégie d'intervention immeuble par immeuble dans chaque îlot, en distinguant les objectifs de traitement relevant de l'action incitative de ceux relevant de l'action coercitive ou du recyclage préalablement au lancement de l'OPAH RU. Pour cela :
 - o Enrichir le diagnostic réalisé sur les ilots et les immeubles avec une étude sur le profil des propriétaires (volonté/ capacité à faire les travaux), une connaissance de l'organisation juridique et des modes de gestion des copropriétés et de leur niveau d'impayés, une évaluation des procédures à mettre en place (procédures de police et procédures d'ORI – opération de restauration immobilière). Par ailleurs, il conviendra d'étudier l'opportunité de réaliser une étude technique de constructibilité, de remembrement éventuel (des lots ou des parcelles) pour améliorer la qualité des logements, voire de requalification commerciale.
 - o Identifier les échelles et les besoins en interventions selon les statuts d'immeubles (monopropriété/ copropriété) et les situations (réhabilitation par les propriétaires en parties communes et privatives, acquisition/ amélioration, démolition/reconstruction....), préciser les objectifs à atteindre (dont l'offre de logements à loyers maîtrisés) et les moyens à mettre en œuvre (incitatifs et coercitifs). Pour les travaux de réhabilitation, il conviendra de déterminer la qualité technique et énergétique recherchée pour définir un coût de travaux prévisionnel maîtrisé.
 - o Etablir un bilan financier prévisionnel, îlot par îlot, permettant de connaître les déficits générés par la future opération et les différents financements mobilisables
 - o Estimer les besoins en portage, en relogement et les bailleurs / opérateurs à mobiliser
 - o Renforcer les modalités financières de l'Anah pour la finalisation des études
- A partir de l'étude réalisée sur les ilots, préciser les objectifs de traitement à l'îlot et l'immeuble ainsi que les bilans financiers dans la concession d'aménagement de la SOLEAM
- Préciser dans la convention de l'OPAH RU multi-sites avec la SOLEAM en cours d'élaboration :
 - o Les objectifs qualitatifs et quantitatifs de traitement à l'échelle des ilots et des immeubles selon la nature des interventions (réhabilitation, recyclage...)
 - o Les actions incitatives et coercitives
 - o les missions de suivi animation et d'accompagnement des propriétaires assurées par l'opérateur sur le plan juridique, technique, social et financier (notamment les actions d'organisation juridique et de redressement préalables à la réalisation des travaux). Inscrire les missions spécifiques au traitement des copropriétés en difficulté dans un volet dédié.
 - o Les besoins en portage
 - o Les besoins en relogement et l'hébergement provisoire (Etat et Ville)
 - o les engagements financiers des partenaires
 - o les modalités de pilotage – technique et stratégique (associer l'Etat et l'ensemble des partenaires au pilotage de l'opération)
- Pour éviter d'engager une opération infructueuse, il conviendrait soit de réaliser les études complémentaires préalablement à la mise en œuvre de l'OPAH RU (report de la signature de la convention d'OPAH) soit d'engager l'OPAH intégrant la première année, en complément des missions de suivi animation, des missions d'études pour approfondir le diagnostic (les objectifs et contenu de ces études devront alors être précisées

dans la convention d'OPAH). A l'issue de l'année d'études complémentaires, un avenant à la convention d'OPAH devra alors être établi pour recalibrer le dispositif le cas échéant.

- Engager une action préventive autour des ilots pour éviter la propagation de la dégradation. Pour cela, un dispositif du type POPAC (programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés) pourra par exemple être mis en œuvre sur les copropriétés fragiles. Par ailleurs, les actions de portage nécessaires à l'intervention autour des ilots pourront être menées par l'EPF via la convention Grand Centre ville (enveloppe financière de 10 millions d'euros sur 5 ans)
- Appliquer le mode opératoire de traitement des ilots au quartier de « Noailles » en cours d'études et au quartier « Les Crottes ».

3/ Permettre la réhabilitation par les propriétaires :

- Mobiliser les aides de l'Anah pour les copropriétés : aides aux syndicats pour les travaux sur parties communes, aides mixtes et aides au redressement (pour financer les surcoûts de gestion des copropriétés en difficulté) qui n'étaient pas utilisées jusqu'à présent et prévoir des subventions complémentaires de la Ville. (Etat et Ville : dispositions à inscrire dans les conventions d'OPAH)
- Solvabiliser les propriétaires modestes en utilisant le dispositif d'avance de subvention de l'Anah et par la mise en place d'un dispositif de microcrédit pour succéder à celui des SACICAP (Ministères des Finances et du Logement). De plus la suppression prévue en Janvier 2016 de l'allocation logement accession qui concerne aussi les mensualités de remboursement de prêts contractés par les propriétaires occupants pour la réalisation de travaux serait très pénalisante pour les propriétaires à ressources très modestes qui étaient bien solvabilisés par cette aide. (Ministères du Budget et du Logement)
- Mettre en place de soutien le l'ANAH aux services de l'Etat et de la Ville pour mieux utiliser les aides de l'agence

4/ En cas de défaillance des propriétaires s'appuyer sur les outils de substitution (Ville) :

- Déployer des moyens pour la réalisation de travaux d'office et utiliser la possibilité de se substituer financièrement aux seuls copropriétaires défaillants quand les travaux sont bloqués par des copropriétaires ne répondant pas aux appels de charges (procédure non utilisée jusqu'à présent) (avec l'aide de la DIHAL)

5/ Optimiser le coût de l'acquisition publique (Etat et Ville) :

- Améliorer le partenariat avec France Domaine, notamment sur l'application des décotes dans le cadre des différents arrêtés de police spéciale (ministère des Finances)
- Déterminer les modes de financement de portage et de recyclage en centre ancien dans le cadre des conventions du contrat de Ville et des conventions pluriannuelles de renouvellement urbain (Anru/ Anah)
- Utiliser le dispositif de portage ciblé par l'Anah en centre ancien

2.2.2. Au-delà du traitement à l'ilot, définir et formaliser une stratégie globale et partagée de traitement du centre ancien qui s'inscrive dans le long terme :

Compte tenu de l'importance des enjeux d'habitat indigne ou dégradé dans le centre et de la nécessité de lisser l'intervention dans le temps, il convient de définir une stratégie globale d'intervention sur le tissu ancien, qui intègre les secteurs en QPV et les secteurs hors QPV en tenant compte également des secteurs inscrits dans le périmètre de l'EPA. Cette stratégie pourra s'appuyer d'abord sur l'intervention sur les 5 ilots prioritaires et sur le quartier Noailles puis être précisée au fil du temps sur les autres secteurs. Partagée avec l'ensemble des acteurs, elle doit être déclinée dans le cadre d'un plan d'action pluriannuel coordonné.

Les propositions suivantes devront être formalisées dans le cadre du contrat de ville. Pour les secteurs en NPNRU qui présentent de forts enjeux en habitat privé, cette stratégie devra être inscrite dans la future convention pluriannuelle de renouvellement urbain. (Etat, ANRU, Anah et Ville) :

- Définir une stratégie globale et partagée : identifier les priorités d'intervention en tenant compte de l'ampleur des dysfonctionnements urbains, de la dégradation de l'habitat, l'importance des enjeux sociaux et les potentiels d'effet levier permettant une nouvelle attractivité des quartiers. Des démarches de priorisation sont déjà en cours au sein des services de la ville et devront être approfondies (en s'appuyant notamment sur l'étude stratégique de cohésion sociale et territoriale menée par l'ANRU, l'Anah et l'Etat, l'étude de pré-repérage des copropriétés fragiles et l'étude sur le parc potentiellement privé menées par l'Anah – cf annexes - ainsi que les données issues des observatoires).
 - o Intégrer le traitement du quartier Les Crottes (quartier déjà inscrit dans le périmètre de l'OIN et dans un QPV d'intérêt national au regard NPNRU). Inscire le projet dans le contrat de ville. et faire réaliser une étude sur le quartier La Cabucelle pour étudier l'opportunité d'y faire intervenir Euro-méditerranéen (Ministère du logement)
- A partir de cette hiérarchisation, déterminer les périmètres relevant de l'observation, de la prévention ou des études pré-opérationnelles sur les secteurs prioritaires pour déterminer le dispositif de traitement à mettre en œuvre sur l'habitat en lien avec les actions urbaines. S'appuyer sur les pôles « copropriétés » et « quartiers anciens » de l'Anah centrale pour définir la méthodologie et réaliser cette sectorisation.
- Définir au sein des secteurs prioritaires, à partir d'études pré-opérationnelles globales, les objectifs en matière de réhabilitation, de traitement de l'habitat indigne ou dégradé, de traitement des copropriétés, de diversification de l'offre de logements et de reconstitution de l'offre recyclée sur le centre ancien (le traitement de l'habitat ancien dégradé ne doit pas se traduire par l'éviction des populations fragiles).
- Identifier les besoins en relogements définitifs et en hébergements temporaires
- Définir un mode opératoire partagé entre le service habitat et les services d'hygiène et sécurité pour le traitement de l'habitat indigne dans le centre sur les secteurs prioritaires
- En dehors des OPAH RU à venir, compléter le PIG (programme d'intérêt général) mis en place par MPM d'un programme opérationnel dédié au traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté. Mettre en place un opérateur (par extension des missions de la SOLEAM par exemple) et des aides spécifiques pour aider au traitement des immeubles dégradés qui nécessitent une acquisition publique.
- Etablir une gouvernance pour le pilotage et la coordination des projets : identifier le porteur de projet (Communauté urbaine, puis Métropole après 2016 et l'élu référent apte à assurer la mobilisation pérenne des collectivités locales et des partenaires, à coordonner l'action des directions impliquées dans les projets (urbanisme, habitat, action sociale, santé, sécurité, etc.)

2.3. Pour le traitement des grandes copropriétés en difficulté, définir et mettre en place un plan d'action exceptionnel

Constats :

Une inquiétante situation des grandes copropriétés :

L'observatoire statistique des grandes copropriétés de plus de 100 lots piloté par l'AGAM (MPM) a établi un classement en 4 familles :

- En priorité 1 (les plus fragiles) : 21 copropriétés dont Le Parc Corot, Résidence Les Rosiers, Plombières, Kallisté, Le Mail ;
- En priorité 2 (situation intermédiaire) : 18 copropriétés ;

- En priorité 3 (à surveiller) : 18 copropriétés ;
- En priorité 4 (non priorisable en raison des renseignements statistiques insuffisants) : 6 copropriétés

La ville et les services de l'Etat ont quant à eux identifié 10 copropriétés en très graves difficultés urbaines, financières, techniques et sociales repérées par les acteurs locaux (cf liste en annexe 6) :

- o Une organisation juridique et foncière complexe pour nombre des copropriétés en difficultés (nombre importants de lots, plusieurs bâtiments au sein d'une même copropriété, présence d'union de syndicats pour la gestion des espaces / équipements communs...).
- o Une hétérogénéité des dysfonctionnements : au sein d'une même copropriété, le niveau de dégradation ou de difficulté est variable selon les bâtiments ou syndicats secondaires ce qui rend la définition et la mise en œuvre des stratégies de traitement complexes (recyclage complet ou partiel selon les cas, besoins de scissions...)
- o D'importants espaces extérieurs autour des bâtiments générant des montants de charges élevés et souvent laissés à l'abandon
- o Des impayés de charges très élevés (plusieurs centaines de milliers d'euros), des dettes difficilement recouvrables dans certaines copropriétés : des impayés souvent supérieurs à 100% du budget, à hauteur de 400 à 600% du budget dans certains cas.
- o Des immeubles construits entre 1955 et 1970 très dégradés sur le plan technique et énergétique (fin d'un cycle de vie). A noter que les grandes copropriétés marseillaises présentent des problèmes techniques très différents des copropriétés du centre : immeubles de 3^e et 4^e famille, voire immeubles de grande hauteur (IGH) confrontés à des contraintes en matière de sécurité incendie et équipements collectifs). Sur le plan énergétique, les immeubles disposent d'équipements et d'ouvrages précaires. Les coupures de gaz réalisées sur certaines copropriétés ont conduit les ménages à s'équiper de systèmes de chauffage d'appoint ou chauffage électrique, ce qui contribue à l'inflation des charges.
- o Très forte précarisation sociale et économique (dans certaines copropriétés, plus de la moitié des ménages occupants (propriétaires ou locataires) disposent de revenus inférieurs au seuil de pauvreté, un taux de chômage conséquent.
- o Des problèmes de sécurité, de délinquance (ordre public)
- o Un enclavement et une déqualification urbaine de certains sites, nécessitant des projets urbains d'envergure pour favoriser un réel redressement
- o Quelques plans de sauvegarde mis en œuvre dans le passé mais peu fructueux (notamment sur Kalliste et Bellevue)

A noter une absence de données objectives pour nombre de copropriétés (seulement 4 diagnostics détaillés obtenus, parfois partiels)

Des méthodes et des moyens de traitement déficients face à l'ampleur des enjeux :

Les actions de traitement menées par les acteurs locaux s'avèrent sous calibrées et malheureusement infructueuses. Au regard des informations recueillies, les résultats décevants malgré les efforts engagés s'expliquent par :

- un pilotage du traitement des grandes copropriétés rendu difficile par la pluralité des acteurs (Ville/ GIP MRU/ Marseille Habitat concessionnaire sur certains sites...)
- Une information insuffisante sur la situation des copropriétés qui ne permet pas la définition d'une stratégie d'intervention pertinente et la hiérarchisation de l'action : des diagnostics réalisés uniquement sur certaines

copropriétés (Plombières, Parc Corot, Mail G, Bellevue). Deux commissions d'élaboration de plan de sauvegarde ont été créées fin 2014 sur Kallisté et Bellevue. Mais pour chacune de ces copropriétés, le périmètre des études est à redéfinir (certains bâtiments sont exclus de l'étude) et le type d'études à réaliser est à préciser

- Lorsque le diagnostic est réalisé, le contenu est très hétérogène d'une copropriété à l'autre, parfois partiel (manque selon les cas des données sur le profil des propriétaires et capacités à agir, le montant des travaux à réaliser en parties communes et parties privatives par exemple, les besoins éventuels en portage, la stratégie de traitement à mettre en oeuvre). Les études réalisées n'ont pas fait l'objet de demande de subvention de l'Anah.
- Un passage à l'acte difficile après la réalisation de diagnostics (certains diagnostics datent de 2011/ 2013 sans qu'aucun dispositif n'ait été mis en œuvre depuis (Bellevue, Mail G, Plombières)
- La discontinuité d'un accompagnement opérationnel adapté aux problématiques multiples présentes sur les copropriétés en grande difficulté sociale, urbaine et technique.
- Des besoins massifs en portage de lots de copropriétés, une insuffisance d'opérateurs de portage, des actions de portage réalisées par des bailleurs sociaux ou la SEM Marseille Habitat parfois sans stratégie (portage partiel destiné au redressement de la copropriété ou portage partiel ou total pour recyclage). Pour le portage avec maintien du régime de la copropriété : les acteurs locaux estiment les besoins de portage entre 20 et 60% des lots dans des grandes copropriétés.
- Des bailleurs sociaux réticents à se mobiliser sur des opérations d'acquisitions/réhabilitations sans stratégie affirmée de la collectivité (expériences passées douloureuses) et ne souhaitant pas s'investir dans un portage provisoire « incertain ».
- Des difficultés liées au relogement résultant du nombre important de ménages concernés
- Des copropriétés toujours gérées par des syndics alors qu'elles présentent depuis de nombreuses années une situation financière inquiétante : des niveaux d'impayés de charges très élevées (prévoir la désignation en urgence d'un administrateur provisoire dans certains cas)
- Une carence d'administrateurs provisoires (AP) et inadaptation du profil des AP existants notamment pour le traitement de la dette ou la réalisation des scissions nécessaires à la viabilité des copropriétés (4 experts à Aix en Provence et 4 à Marseille se déclarent spécialistes de la thématique copropriété). Les administrateurs judiciaires ne sont pas intéressés par les missions de mandataire ad hoc ou d'administration provisoire (en raison notamment de l'absence de provision et de trésorerie dans les copropriétés pour payer les missions de l'AP).
- Les dispositifs de traitement classiques mobilisables (Plan de sauvegarde, OPAH copro) s'avèrent lacunaires sur certaines de ces copropriétés et s'apparentent à une action homéopathique face à l'ampleur des enjeux.

Au regard de ces difficultés il apparaît donc opportun de mobiliser une opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD IN) pour traiter certaines des copropriétés et favoriser ainsi le portage de masse, encadrer le relogement et permettre une requalification des sites dans le cadre d'un projet urbain. En effet, et sous réserve de l'étude de préfiguration, la requalification de certaines des copropriétés marseillaises semble remplir les conditions prévues par l'article L 741-2 du CCH qui a introduit la possibilité de déclarer d'intérêt national une opération de requalification des copropriétés si le site présente a minima les caractéristiques suivantes : des enjeux majeurs en matière d'habitat dégradé, une complexité de traitement, des besoins lourds en investissements, une ou plusieurs copropriétés faisant l'objet d'un plan de sauvegarde.

Dans ce cas c'est l'établissement public foncier de PACA (EPF) qui serait, conformément à la loi, chargé de la conduite de l'opération d'intérêt national ce qui implique de faire voter par son conseil d'administration l'affectation des ressources nécessaires au financement de cette opération ou/et la hausse de la taxe spéciale d'équipement,

recette fiscale qui lui est affectée.

Préconisations :

2.3.1. Traiter les copropriétés prioritaires dans le cadre d'une ou plusieurs ORCOD (Etat et Ville)

- Réaliser une étude de préfiguration de l'ORCOD (rendu fin 2016) – cf. liste en annexe 6 des copropriétés concernées :
 - o Réaliser une étude globale et multicritères (mise à jour des diagnostics existants, compléments d'études le cas échéant) pour définir la stratégie et le plan d'action pluriannuel pour chacune des copropriétés concernées. Déterminer l'échelle et les périmètres d'intervention et l'articulation avec les projets urbains (le projet urbain pour ces copropriétés constituant le principal levier de requalification)
 - Pour les 2 copropriétés pour lesquelles une commission d'élaboration du plan de sauvegarde a été créée par arrêté fin 2014 (Kallisté et Bellevue), prévoir un arrêté modificatif permettant d'élargir le périmètre des études, lister les études complémentaires à réaliser (dont études urbaines) et établir une stratégie à l'immeuble en cohérence avec le projet urbain.
 - o Déterminer la stratégie de traitement pour chaque copropriété, le type d'intervention à mener et estimer le nombre de logements concernés selon la stratégie (maintien ou sortie du régime de la copropriété, maintien ou démolition du bâti, acquisition partielle ou totale, besoins en portage, mobilisation de bailleurs sociaux,...)
 - o Estimer les impacts financiers et les besoins en accompagnement social et relogement et en production d'offre nouvelle selon la localisation
 - o Et en fonction des stratégies et du plan d'actions, déterminer le calendrier des interventions, les modalités de pilotage et les outils à mobiliser
 - o Prévoir dans le cadre des études, des actions urgentes / ponctuelles d'accompagnement
 - o Construire une gouvernance de l'étude :
 - Désigner le préfet pour piloter l'étude de préfiguration et définir les modalités d'articulation des études. Associer la ville, la métropole, l'Anah et l'ANRU au pilotage
 - Désigner l'EPA pour assurer la maîtrise d'ouvrage des études sur les copropriétés situées sur son secteur ou en frange (Bel Horizon, Maison Blanche, Bellevue pour les espaces extérieurs), désigner l'EPF pour assurer la maîtrise d'ouvrage des études sur les autres copropriétés (Kallisté, Corot, Plombières, Bellevue, Le Mail, Les Rosiers, Maurelette, Consolat) dans le cadre du process global de pilotage de l'étude exercé par le préfet.
 - Associer les bailleurs sociaux à l'étude (pour anticiper la problématique des mutations de lots)
 - o Inscrire dans le contrat de ville et le protocole de préfiguration les études à réaliser
 - Le montant global des études à réaliser sur les copropriétés en difficulté est estimé à près de 2 millions d'euros (HT) – hors études urbaines.
 - o Mobiliser les aides de l'Anah pour le financement des études sur les copropriétés et des missions d'expertise d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Une majoration des aides pourra être envisagée selon l'ampleur des études à réaliser ainsi que les besoins en expertise pour assurer la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre des études. Les modalités de dérogation des aides devront être définies par l'Anah.

- L'étude de préfiguration doit conclure sur la liste des copropriétés à traiter, dans le cadre d'une ORCOD multi-sites, soit de plusieurs ORCOD étalées dans le temps et de déterminer celles qui relèveraient de l'opération l'intérêt national. (ORCOD IN). Un rapport d'étape devra être remis au plus tard mi-2016.
 - o A l'issue de l'étude de préfiguration, les copropriétés qui ne seraient pas retenues pour un traitement dans le cadre de l'ORCOD, feraient l'objet d'un plan de traitement adapté à leur situation. Il conviendra alors d'établir le type de dispositif à mettre en œuvre (OPAH copro ou plan de sauvegarde, prévention) et de préciser les objectifs et moyens à mettre en œuvre pour assurer le traitement de ces copropriétés.
 - o Les résultats de cette étude de préfiguration (définition de la stratégie et des modalités d'intervention) devront également être repris dans les conventions de renouvellement urbain afin d'assurer une mobilisation coordonnée des financements de l'Anah et de l'ANRU.
- Dès 2016, engager le traitement d'une copropriété située en frange du périmètre de l'EPA avec la mobilisation des aides de droit commun de l'EPF (Maison Blanche notamment pour laquelle est prévue une action de démolition). Etudier la faisabilité politique, opérationnelle et financière du traitement de cette copropriété par l'EPA (Etat : problématique du financement des déficits des opérations situées hors du périmètre actuel de l'OIN). Cette action permettra d'afficher l'engagement de l'Etat et inciter les acteurs locaux à s'engager dans une démarche de traitement.
 - o Réaliser un diagnostic global de la copropriété (notamment diagnostic patrimonial, financier et social) et de la situation urbaine
 - o Etablir un projet urbain et de recyclage, déterminer les moyens à mettre en œuvre (besoins en travaux d'urgence, en modalité de gestion de la copropriété pour le traitement de la dette, en accompagnement social et relogement notamment).
 - o Etudier la faisabilité politique, opérationnelle et financière du traitement de cette copropriété par l'EPA. Le coût de cette opération est estimé à près de 30 millions d'euros. (DHUP, EPA, EPF, ANRU, Anah)

2.3.2. Définir et formaliser une stratégie globale et partagée entre l'Etat et la Ville

Compte tenu de l'importance des enjeux relatifs aux grandes copropriétés, il convient de définir une stratégie globale d'intervention sur ces « objets urbains » quelque soit leur localisation. Cette stratégie pourra s'appuyer d'abord sur l'intervention sur les 10 copropriétés prioritaires puis être précisée au fil du temps sur les autres secteurs. Partagée avec l'ensemble des acteurs, elle doit être déclinée dans le cadre d'un plan d'action pluriannuel coordonné.

La stratégie de traitement des grandes copropriétés s'inspirant des propositions qui suivent devra être inscrite dans le cadre du contrat de ville. Pour les secteurs en NPNRU qui présentent de forts enjeux en habitat privé, inscrire la stratégie dans la future convention pluriannuelle de renouvellement urbain. (Etat, ANRU, Anah et Ville) :

- Hiérarchiser les enjeux sur les copropriétés en tenant compte de l'ampleur des dysfonctionnements urbains, la gravité de la dégradation de l'habitat, l'importance des enjeux sociaux et les potentiels d'effet levier pour une nouvelle attractivité des quartiers. Cette hiérarchisation peut être réalisée à partir de l'étude sur les copropriétés fragiles réalisée par l'Anah, les données issues de l'observatoire des copropriétés, l'étude stratégique de cohésion sociale et territoriale qui intègre un volet copropriétés).
- Déterminer les périmètres relevant de l'observation, de la prévention ou des études pré-opérationnelles sur les secteurs prioritaires (dont étude de préfiguration ORCOD) pour déterminer le dispositif de traitement à mettre en œuvre sur l'habitat en lien avec les actions urbaines. S'appuyer sur le pôle « copropriétés » de l'Anah centrale pour définir la méthodologie et réaliser cette sectorisation.

- Définir au sein des secteurs prioritaires, à partir d'études pré-opérationnelles globales, les objectifs en matière de traitement des copropriétés (redressement, recyclage...), de diversification de l'offre de logements et de reconstitution de l'offre recyclée
- Définir les conditions pour reconstituer l'offre locative sociale de fait qui serait recyclée au travers l'intervention publique : quels types de logement, quelle localisation.
- Mettre en place un pilotage dédié du plan d'action

2.4. Déployer les acteurs ainsi que les moyens nécessaires à la mise en œuvre du programme d'action global (centre ancien et grandes copropriétés) :

Les propositions qui suivent sont destinées à favoriser :

- le redressement des copropriétés en difficulté remédiables, l'amélioration durable du parc privé
- la requalification/recyclage des copropriétés en grande difficulté mais maintenues sous le régime de la copropriété
- le recyclage des monopropriétés ou copropriétés en difficulté irrémédiable, par la sortie du régime de la copropriété.

Propositions :

- Sur l'aspect méthodologique, définir en lien avec l'Anah un cahier des charges commun de diagnostic et de traitement opérationnel des copropriétés (dont situation d'habitat indigne) à adosser à chaque dispositif élaboré à Marseille pour homogénéiser le mode opératoire des différents acteurs.
- Favoriser l'émergence d'administrateurs provisoires (AP) spécialisés dans le traitement des copropriétés en difficulté :
 - o Créer un fonds national permettant de consentir des avances aux syndicats sous administration provisoire pour engager les procédures de recouvrement des impayés (Ministère des Finances et du Logement avec la caisse des Dépôts)
 - o Inciter l'UCECAP (Union des Compagnies d'Experts près la Cour d'Appel d'Aix-en-Provence) en lien avec la 3^e chambre du TGI (spécialisée dans le domaine de la copropriété) à mettre en place des formations pour faire émerger des experts dans le domaine de l'administration provisoire des copropriétés en difficulté
 - o Etablir avec le TGI une liste de professionnels pouvant exercer les missions de mandat ad hoc ou d'AP lors de la saisine par le préfet ou la collectivité sur la base de leur repérage des copropriétés désorganisées ou inorganisées (Président du TGI en lien avec le ministère de la Justice)
- Mettre en place une gestion dans les petites copropriétés non organisées situées dans le centre ancien en s'appuyant sur différents dispositifs : syndic bénévole, syndic coopératif, formation des syndics professionnels, administrateurs provisoires...
- Identifier les acteurs et les moyens aptes à :
 - o Accompagner les ménages sous l'angle social (compte tenu des enjeux sociaux existants, un accompagnement spécifique doit être défini)
 - o Assurer la maîtrise d'œuvre et l'assistance à maîtrise d'ouvrage des opérations de redressement ou de recyclage (sur le plan juridique, technique et énergétique)

- o Assurer du portage massif nécessaire à la restructuration ou la requalification des grandes copropriétés en difficulté et du portage ciblé permettant d'appuyer les stratégies de redressement des copropriétés en difficulté (mobilisation de l'EPF sur ce besoin d'intervention identifiée à une échelle régionale ?)
- o Organiser les chaînages opérationnels nécessaires au recyclage, la coordination des actions de maîtrise foncière, de gestion transitoire des logements (en s'appuyant notamment sur les outils de LHI et de gestion des copropriétés en difficulté) et d'accompagnement des habitants. L'organisation de ces chaînages pourrait s'appuyer sur l'expérience acquise par l'EPA Euroméditerranée ou Marseille Habitat.
- Etudier avec les bailleurs sociaux dans quelles conditions ils accepteraient d'intervenir en acquisition/amélioration complète ou majoritaire de lots de copropriétés voire en bail à réhabilitation (Etat et Ville)
- En lien avec la Région et l'Etat, définir un « schéma stratégique de la rénovation énergétique du parc privé existant » (notamment dans les centres anciens et les grandes copropriétés des années 50-70), intégrant un volet précarité énergétique et copropriété, pour améliorer les conditions de vie des ménages. Déterminer les améliorations ou performances techniques et énergétiques à atteindre selon les typologies du bâti et les sources énergie, définir les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre (notamment par l'emploi des énergies renouvelables).
- Négocier avec la région et le FEDER la création d'aides à l'ingénierie et aux syndicats pour le financement des travaux ou au déficit d'opération foncière (Ville). Compte tenu des enjeux des copropriétés fragiles à l'échelle de la région, favoriser l'émergence d'un plan régional « copropriétés ».
- Renforcer les compétences au sein des services :
 - o Renforcer les compétences de la DDT pour piloter et suivre le plan d'action par redéploiement d'un ou deux ETP en catégorie A
 - o Créer une compétence spécifique d'ingénierie ou d'expertise « copropriété » au sein des équipes de l'EPF et de l'EPA. Inscrire les nouvelles compétences ou les moyens à mobiliser dans les orientations stratégiques des établissements publics

2.5. Organiser l'hébergement provisoire, le relogement et la reconstitution de l'offre recyclée

Constats :

- Le traitement des grandes copropriétés en difficulté de Marseille et du centre ancien dégradé repose sur des actions de réhabilitation de l'habitat et de recyclage des immeubles. La faisabilité opérationnelle de ces actions nécessite la disponibilité de l'offre de relogement et d'hébergement provisoire qu'il convient de prévoir et organiser très en amont. En effet, les besoins en relogements et en hébergement provisoire sont un obstacle à la réalisation des actions sur le centre ancien et sur les grandes copropriétés si tous les moyens ne sont pas mis en œuvre pour y faire face.
- Par ailleurs, l'intervention publique sur l'habitat privé dégradé consiste à transformer une offre sociale de fait en offre sociale de droit. La reconstitution de l'offre recyclée doit permettre de maintenir à l'échelle métropolitaine l'offre de logements accessibles aux ménages les plus modestes tout en améliorant fortement sa qualité.

1/ Etablir un plan de relogement (Ville)

- Il est urgent d'établir un plan de relogement mobilisant activement les contingent de logements sociaux de la Ville et de la communauté urbaine ainsi que celui des bailleurs sociaux en établissant avec eux une charte de

relogement dans laquelle serait négocié l'octroi de droits à construire (en neuf ou acquisition réhabilitation dans le copropriétés recyclées) en contrepartie du relogement des ménages concernés.

- Le contingent doit permettre l'hébergement provisoire ou temporaire de ménages, notamment dans le cadre de la réalisation de travaux
- Il conviendra également, en matière de relogement, que le Préfet puisse user de son pouvoir de désignation, et qu'il s'engage à accompagner le d relogement en maintenant un niveau de mobilisation élevé de tous les réservataires.

2/ Reconstituer l'offre recyclée :

- Des enjeux importants en matière de localisation de la reconstitution seront :
 - o De permettre un développement de l'offre locative sociale sur les quartiers de la métropole marseillaise aujourd'hui peu équipés
 - o D'éviter les risques d'une relégation de la population modeste résidant aujourd'hui au centre de la métropole

2.6. Intégrer ce plan d'action à l'échelle métropolitaine, dans un objectif de mixité sociale

Constats :

- un PLH métropolitain à mettre en œuvre dans le cadre de l'instauration du la métropole Aix Marseille Provence
- une stratégie de traitement de l'habitat indigne ou dégradé sur Marseille qui prendra à terme une dimension métropolitaine.
- une ambition de capitale euro-méditerranéenne qui suppose de réunir les conditions de développement du territoire et de réduction des inégalités sociales
- des enjeux sociaux et économiques d'ampleur qui induisent une politique et une gestion opérationnelle de la mixité sociale

Préconisation :

Dans le cadre du porter à connaissance, l'Etat doit faire inscrire dans le futur PLH métropolitain :

- La stratégie déployée sur Marseille pour le traitement de l'habitat indigne ou dégradé, la requalification du centre ancien et le traitement des grandes copropriétés. Il conviendra d'inscrire également un schéma stratégique de la rénovation énergétique du parc privé existant, en lien avec la politique du logement.
- Les objectifs de traitement de l'habitat privé (en amélioration ou en recyclage), en prévention
- Les besoins en relogement doivent également être déclinés.
- La reconstitution de l'offre privée recyclée et sa localisation. Cette reconstitution de l'offre est à mettre en cohérence avec les autres projets de renouvellement urbain développés sur la métropole

Par ailleurs, dans le cadre du PLH, il conviendra de créer un observatoire métropolitain (intégrant un volet habitat indigne, dégradé et copropriétés fragiles ou en difficulté).

Au regard des enjeux et du plan d'action exceptionnel qui sera mis en œuvre et du positionnement stratégique de la ville (rayonnement européen, perspective méditerranéenne), Marseille pourrait constituer un territoire « laboratoire » opérationnel de gestion de la mixité sociale (site pilote).

3. Annexes :

3.1. Annexe 1 : Lettre de mission



Dans la perspective d'un comité interministériel qui pourrait se tenir avant l'été 2015, plusieurs propositions faites sur la requalification du parc privé, sur Marseille et la Métropole seront soumises aux partenaires.

Aussi, je vous propose de conduire une mission d'expertise pour préparer un programme d'actions sur cette thématique.

Vous vous attacherez à :

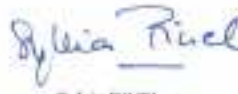
- remettre en perspective les différents diagnostics existants ;
- faire le lien avec les autres projets d'habitat et d'aménagement en cours sur la commune de Marseille ;
- auditionner les acteurs locaux : les services de l'Etat, les opérateurs de l'Etat comme l'EPF, l'EPA..., les élus et les services et opérateurs de la Ville et de la Métropole.

Une analyse spécifique sera à mener sur la question des outils opérationnels à mettre en place pour suivre et piloter des opérations de requalification. Vous veillerez notamment à identifier des premiers secteurs prioritaires où des études et diagnostics sont à engager, pour définir de telles opérations.

Vous travaillerez pour ce faire en relation étroite avec l'Anah, l'ANRU et la CIHAL, et prendrez l'avis des services de mon ministère, et en particulier les services de l'Etat au niveau local.

Je vous remercie de bien vouloir m'adresser votre rapport pour le 15 mai 2015.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.



Sylvia PINEL

3.2. Annexe 2 : Liste des personnes rencontrées

Structure	Nom des personnes rencontrées
Etat - Préfecture	Préfet : M.Cadot, Préfète déléguée à l'égalité des chances : Mme Lajus (PDEC) M. Muller
Etat – Mission interministérielle de préfiguration de la métropole	Préfet : M.Théry et ses collaborateurs
Etat – DREAL, DDT	DREAL : Mme Esposito, DDT : service habitat M. Verani, cellule habitat indigne : Mme Cousseau
Etat - ARS	Mme Marciano, Mr Silvy
EPA :	M. Kolf
EPF	Mme Bertolino
CAF :	Mme Argenty
Justice	Président TGI : M. Malatrasi Procureur : M. Robin Vice Procureur : M. Leclerc
MPM – Ville – Habitat	Elue : Mme Fructus M. Rauscher, Mme Arnaldi, M. Guyot (Ville de Marseille)
Ville – Hygiène et sécurité	M. Sotty et ses collaborateurs
SOLEAM	Mme Allot
GIP MRU	M. Binet
Marseille Habitat	Mme Dallest
Bailleurs HLM	AR HLM PACA-Corse = M. Oliviero LOGIREM : M. Pinatel Groupe SNI : M. Elkan ERILIA : M. Charpentier, M. Barat
ADIL	M. Moallic, Mme Michel
Urbanis	Mme Eyraud
PACT	M. Haffreingue
Fondation Abbé Pierre	M. Bouaroua

3.3. Annexe 3 : Etude cartographique des revenus des ménages et du parc potentiellement indigne à Marseille

Etude Anah – Cf Géo

Statut d'occupation des ménages

- Un territoire communal très large associant ville-centre et banlieue
- Une géographie sociale inversée : centre ville populaire / faible dynamique de gentrification

Propriétaires occupants



Locataires du parc HLM

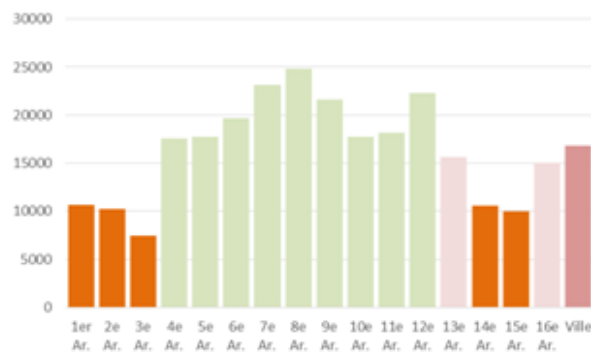


Source : INSEE 2010

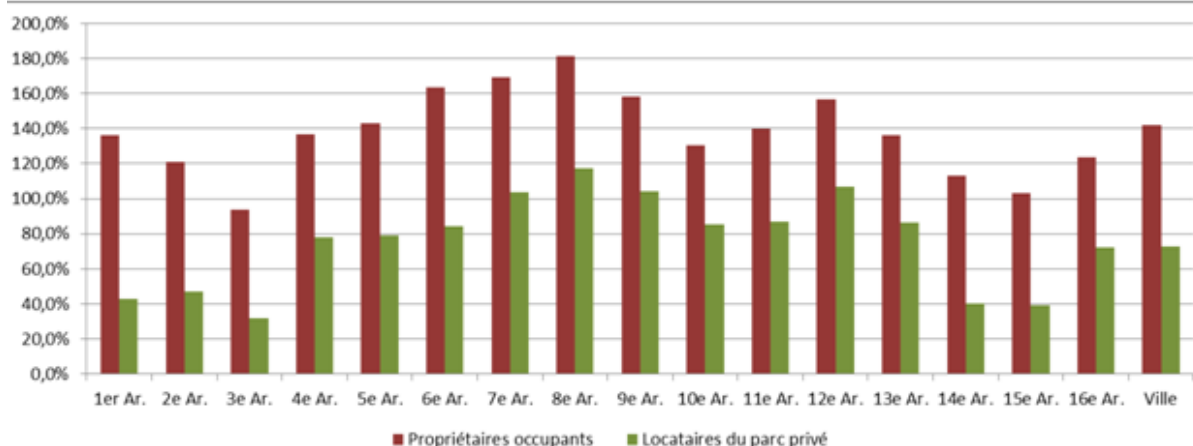
Locataires du parc privé



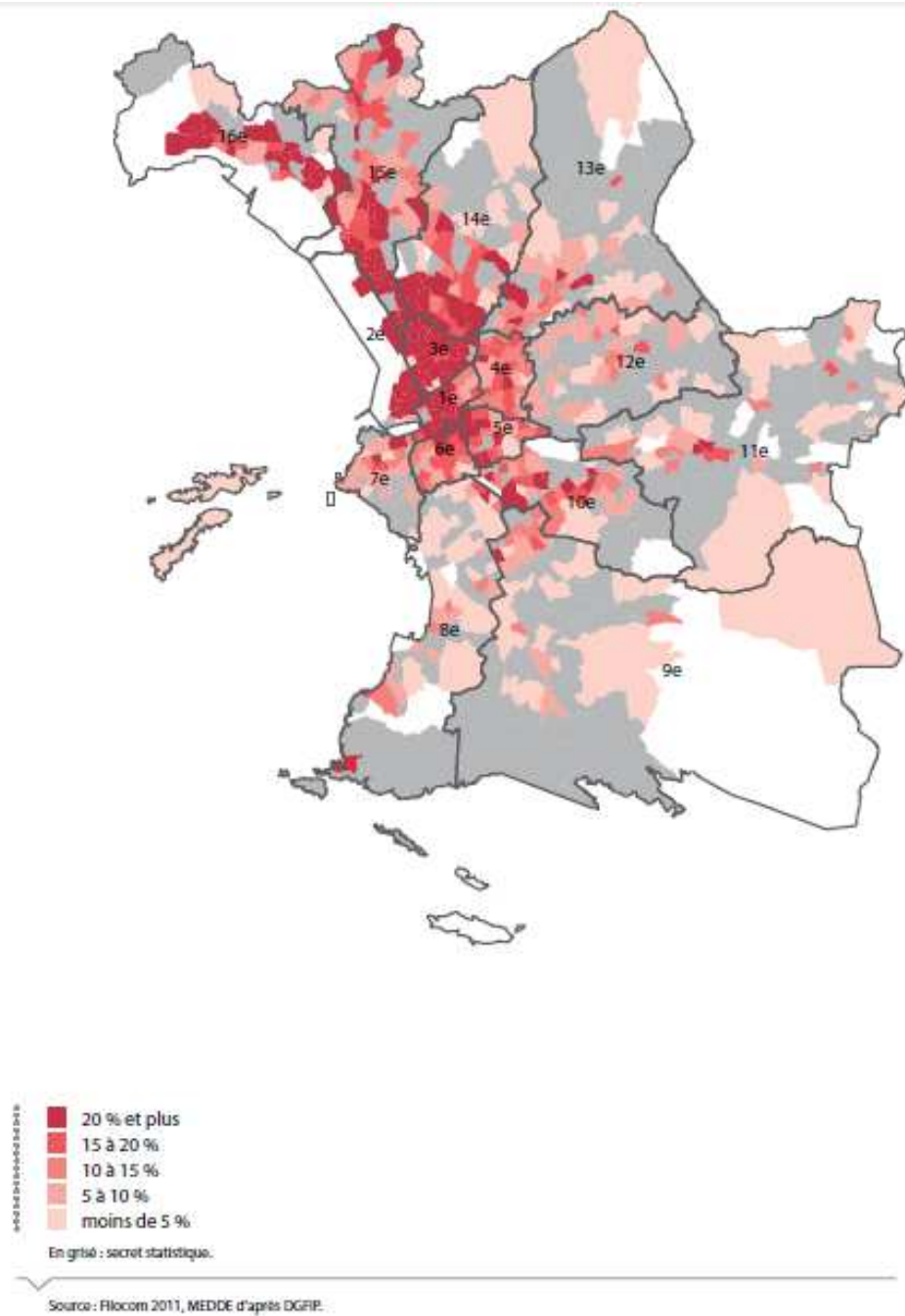
Revenus fiscaux médian/an/UC par arrondissement



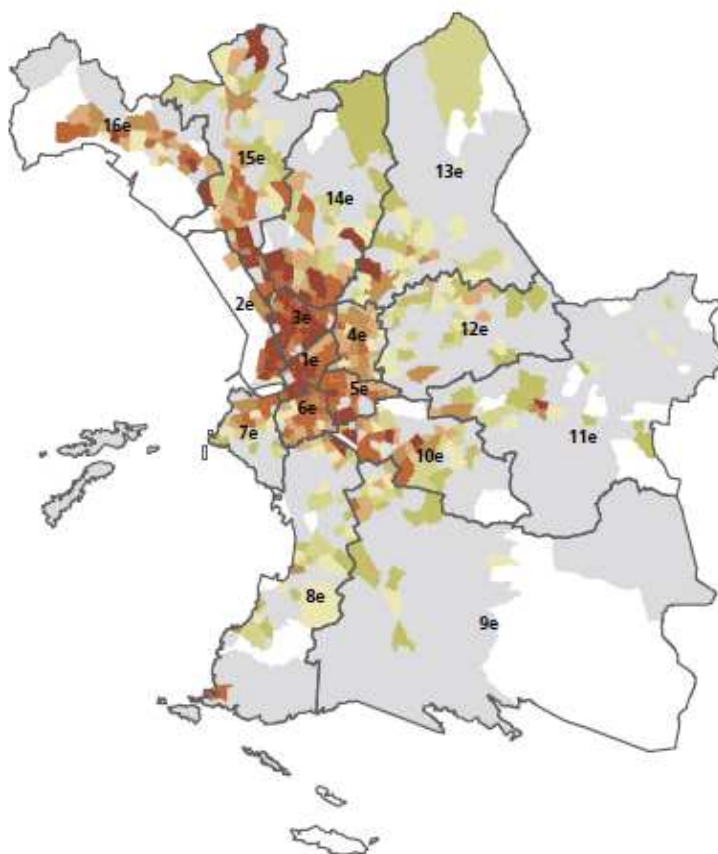
Revenus fiscaux par statut d'occupation, en % du revenu médian communal (16 789€/an/UC)



Taux de résidences principales
du parc privé potentiellement indigne
2011 - SECTION CADASTRALE



INDICE* parc privé
potentiellement indigne
2011 - SECTION CADASTRALE



	note	1	2	3	4
note		< 15 %	[15 à 23 %]	[23 à 40 %]	[40 % et plus]
1	< 20	2	3	4	5
2	[20 à 40]	3	4	5	6
3	[40 à 100]	4	5	6	7
4	[100 et plus]	5	6	7	8

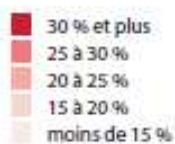
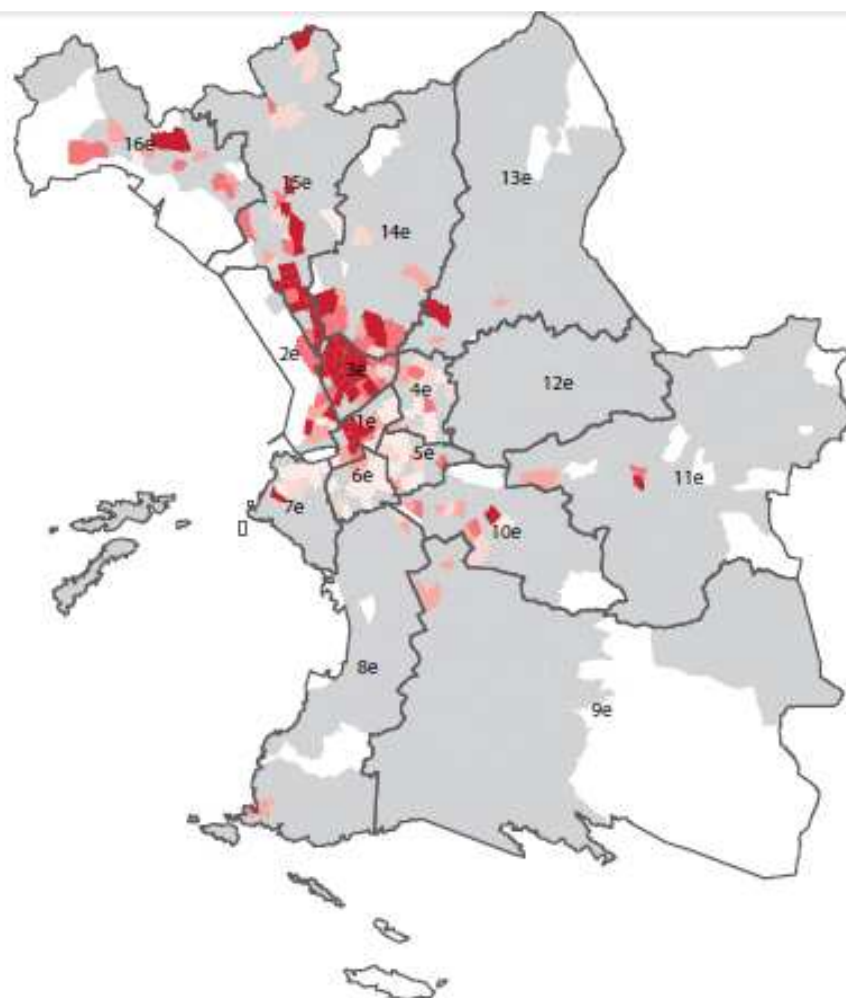
En gris : secret statistique.

* : L'indice synthétique du parc privé potentiellement indigne croise le nombre et le taux de PPPI afin de révéler les secteurs avec un stock **e** mais aussi ceux ayant un volume **ou** un taux de PPPI particulièrement important.

L'indice est calculé à partir du classement en quatre groupes comptant le même nombre de cantons, pour le taux et le volume de PPPI. Chaque groupe correspond à une note variant de 1 pour les valeurs les plus faibles, à 4 pour celles les plus élevées. L'indice résulte pour chaque canton de la somme des deux notes « volume » et « taux ».

Part des ménages du parc privé potentiellement indigne
en suroccupation

2011 - SECTION CADASTRALE

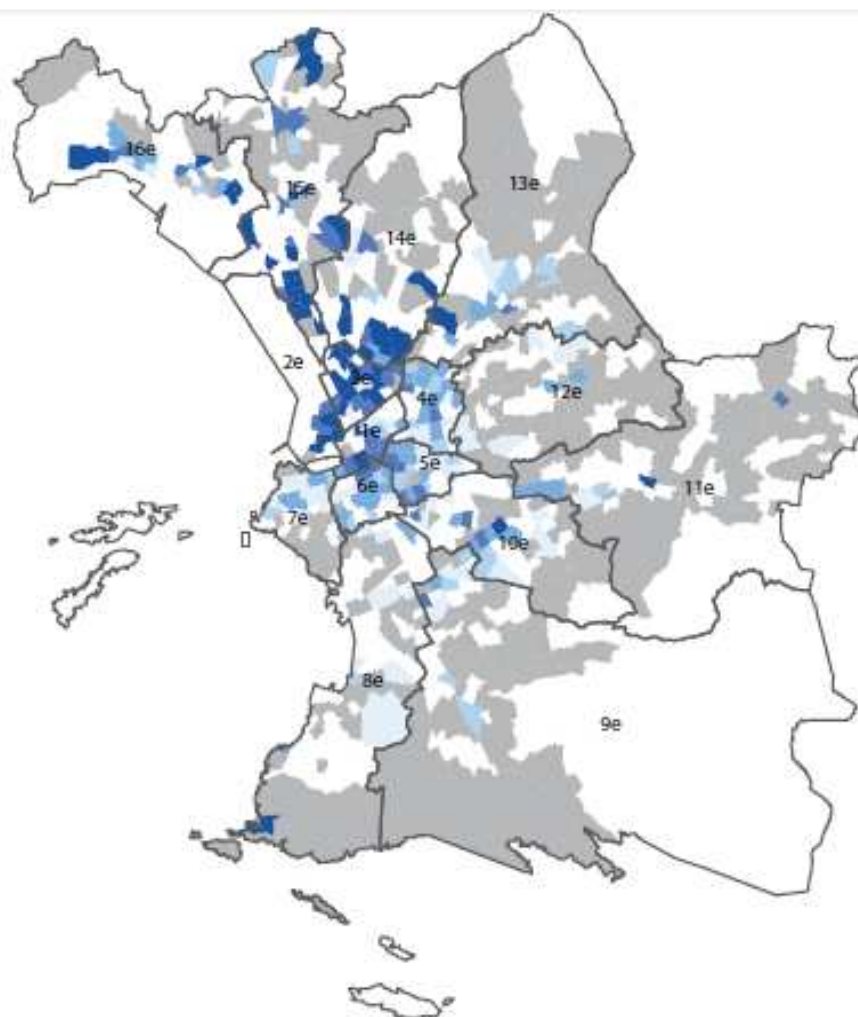


En grisé : secret statistique.

Source : Filocom 2011, MEDDE d'après DGRF.

Exploitations statistiques et cartographie réalisées par pour l'Anah.

Part du parc privé potentiellement indigne
occupé par un locataire
2011 - SECTION CADASTRALE



En gris : secret statistique.

Source : Filocom 2011, MEDDE d'après DGIIP.

Exploitations statistiques et cartographie réalisées par : [Cliquez pour l'Anah](#)

Le Parc Privé Potentiellement Indigne 2011 (PPPI)

Source : FILOCOM 2011 - MEDDE d'après DGFiP, traitement CD ROM PPPI Anah

	Nombre et part de résidences principales privées potentiellement indignes		Population logée dans le parc privé potentiellement indigne		Propriétaires occupants logés dans le parc privé potentiellement indigne		Locataires logés dans le parc privé potentiellement indigne		Nombre et part de résidences principales potentiellement indignes en suroccupation*		
	part/total RP nombre privées		Population du PPPI	Taille moyenne des ménages du PPPI	Part de PO en PPPI dans l'ens. du PPPI	Taux de PPPI dans le parc total de propriétaires occupants	Part de locataires dans l'ens. du PPPI	Taux de PPPI dans le parc locatif privé	Nombre de PPPI suroccupé	Part de PPPI suroccupé	DONT Part de PPPI en suroccupation lourde
13 - Marseille 1er arrt	4 002	24,2%	9 945	2,48	8,0%	6,2%	90,3%	32,7%	999	25,0%	12,1%
13 - Marseille 2eme arrt	3 044	31,0%	7 802	2,56	11,6%	12,8%	86,8%	38,7%	785	25,8%	12,3%
13 - Marseille 3eme arrt	5 407	35,3%	15 535	2,87	12,6%	13,7%	85,8%	47,6%	1712	31,7%	15,7%
13 - Marseille 4eme arrt	3 121	13,7%	6 500	2,08	16,1%	4,7%	81,6%	22,0%	449	14,4%	5,0%
13 - Marseille 5eme arrt	3 612	14,8%	6 679	1,85	16,3%	6,5%	81,3%	20,2%	543	15,0%	5,8%
13 - Marseille 6eme arrt	2 955	13,4%	5 562	1,88	14,5%	4,8%	83,1%	19,3%	415	14,0%	5,3%
13 - Marseille 7eme arrt	1 798	9,6%	3 116	1,73	22,1%	3,9%	74,2%	17,4%	220	12,2%	3,9%
13 - Marseille 8eme arrt	1 393	4,3%	2 490	1,79	29,1%	2,0%	66,1%	7,8%	164	11,8%	4,2%
13 - Marseille 9eme arrt	1 127	4,1%	2 707	2,40	33,1%	2,1%	61,3%	8,1%	136	12,1%	3,6%
13 - Marseille 10eme arrt	2 053	10,2%	4 600	2,24	26,2%	4,8%	71,1%	18,0%	385	18,8%	7,8%
13 - Marseille 11eme arrt	948	5,9%	2 185	2,30	33,8%	2,7%	62,7%	15,4%	148	15,6%	7,6%
13 - Marseille 12eme arrt	1 070	4,6%	2 173	2,03	38,4%	2,6%	54,6%	9,1%	90	8,4%	3,1%
13 - Marseille 13eme arrt	1 494	6,2%	4 220	2,82	28,2%	2,7%	67,5%	0,1	255	17,1%	6,8%
13 - Marseille 14eme arrt	2 743	19,3%	9 598	3,50	20,9%	7%	77,0%	0,4	753	27,5%	11,6%
13 - Marseille 15eme arrt	4 483	25,2%	13 702	3,06	20,6%	9,3%	76,6%	0,5	1223	27,3%	13,5%
13 - Marseille 16eme arrt	1 194	21,1%	2 705	2,27	40,0%	13,7%	55,4%	34,1%	266	22,3%	10,0%
13 - Marseille	40 444	13,0%	99 515	2,46	19,1%	4,6%	78,2%	23,3%	8 543	21,1%	9,4%
13 - Bouches-du-Rhône	63 402	8,8%	149 640	2,36	23,2%	3,4%	72,9%	17,4%	11 458	18%	7,9%

3.4. Annexe 4 : Etude sur les copropriétés fragiles

Etude Anah – Cf Géo

Bilan fragilité des copropriétés



	B	C	D	Total copro. évaluées
Nombre de copropriétés	5 467	3 080	5 908	14 455
En %	37,8%	21,3%	40,9%	100,0%
Evaluation nombre de logements	88 007	41 555	57 286	186 848
En %	47,1%	22,2%	30,7%	100,0%

Filocom 2011, MEDDE d'après DGFIP, Fichiers infra-communaux d'aide au repérage des copropriétés fragiles, Anah/DGALN

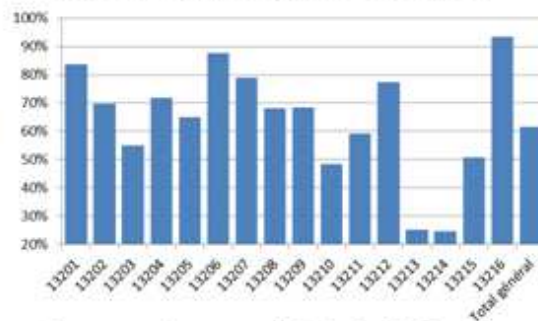
Bilan par arrondissement



	Volume famille D (Nombre)		Contribution de l'arrondissement au total communal des copropriétés fragiles (en % du total ville)		Concentration des copropriétés fragiles dans l'arrondissement (en % du total de l'arrondissement)		Dégradation (en % des copro. de fam. D)
	Copro.	Logements	Copro.	Logements	Copro.	Logements	
13201	819	5 986	13,9%	10,4%	48,0%	47,1%	36,50%
13202	552	5 596	9,3%	9,8%	63,3%	56,8%	33,10%
13203	805	9 312	13,6%	16,3%	72,5%	69,6%	28,20%
13204	449	3 762	7,6%	6,6%	30,6%	21,8%	36,90%
13205	601	5 394	10,2%	9,4%	34,0%	27,9%	42,10%
13206	602	4 007	10,2%	7,0%	32,6%	28,3%	44,30%
13207	253	1 857	4,3%	3,2%	24,6%	16,8%	42,90%
13208	193	1 535	3,3%	2,7%	24,8%	9,7%	47,30%
13209	115	872	1,9%	1,5%	28,3%	8,9%	45,40%
13210	236	2 887	4,0%	5,0%	38,5%	21,2%	43,20%
13211	128	1 168	2,2%	2,0%	32,0%	20,0%	42,30%
13212	124	834	2,1%	1,5%	26,3%	9,4%	41,00%
13213	125	2 359	2,1%	4,1%	30,2%	19,4%	40,50%
13214	228	5 070	3,9%	8,9%	48,7%	49,4%	30,90%
13215	488	5 487	8,3%	9,6%	64,1%	52,8%	34,80%
13216	190	1 160	3,2%	2,0%	55,6%	47,3%	36,50%
Total	5 908	57 286	100,0%	100,0%	40,9%	30,7%	37,50%

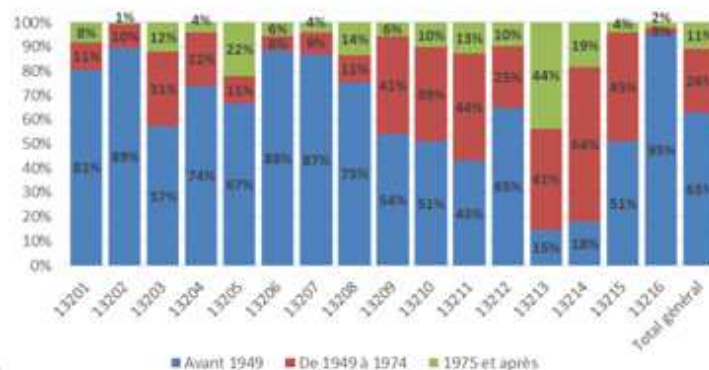
Les petites copropriétés de famille D (moins de 25 logements) regroupent 60% des logements mais ce taux monte à 85% dans les arrondissements du centre. A l'inverse, dans certains arrondissements périphériques, cette proportion peut être de 20% (13^e et 14^e)

- * Part des logements situés dans une copropriété D de moins de 25 logements (en % des lgts fam. D)



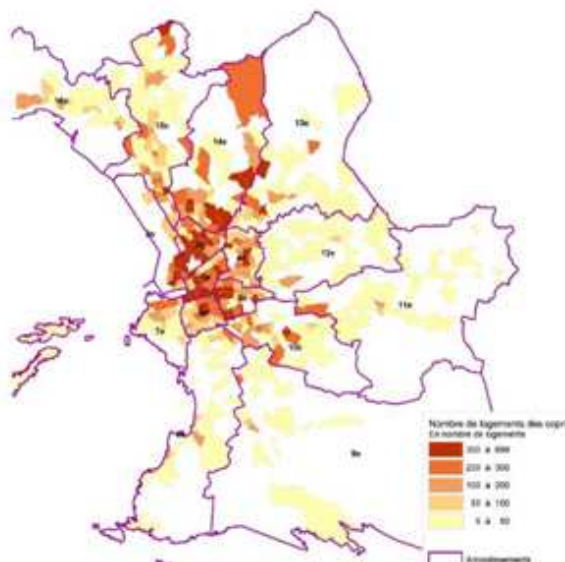
Plus de 6 logements sur 10 des logements des copropriétés de la famille D datent d'avant 1949. Cette proportion varie selon les arrondissements de 90% (3^e), à moins de 20% (13^e, 14^e)

- * Logements des copropriétés de famille D par époque de construction (en % des logements famille D)

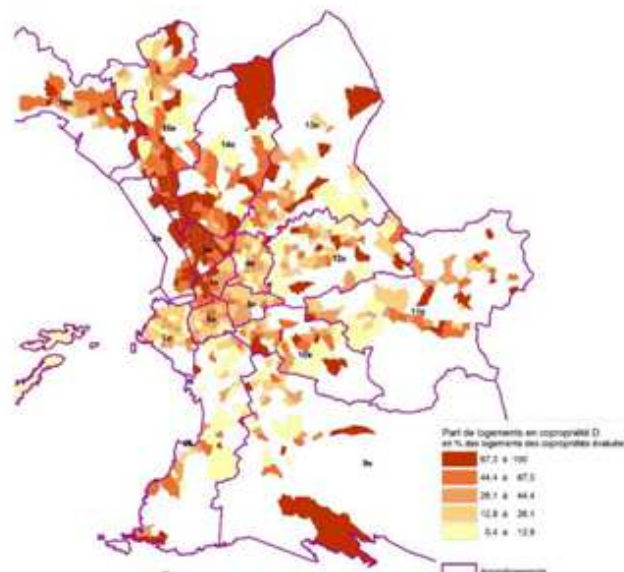


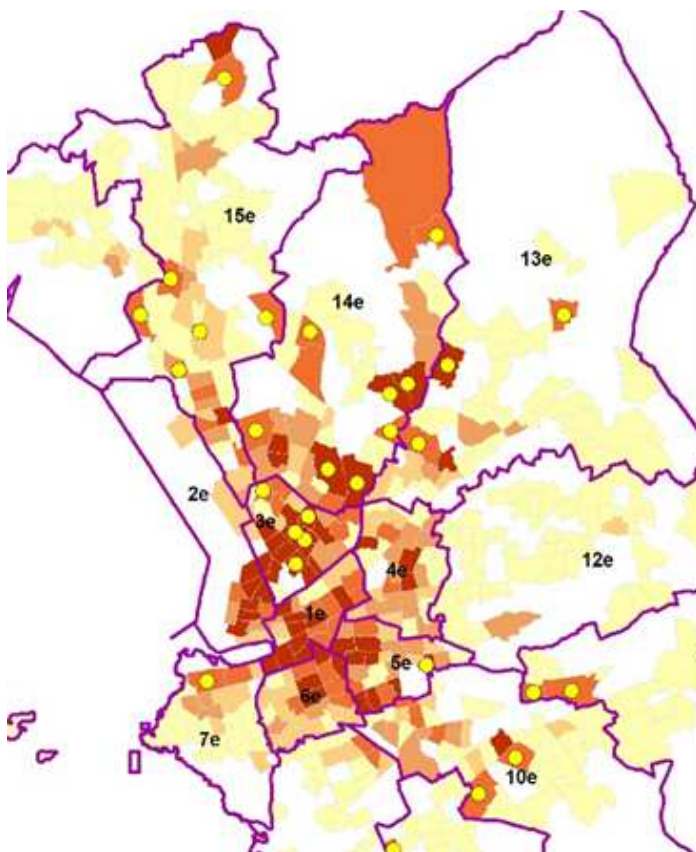
Répartition des copropriétés de famille D

Nombre de logements dans une copropriétés de famille D

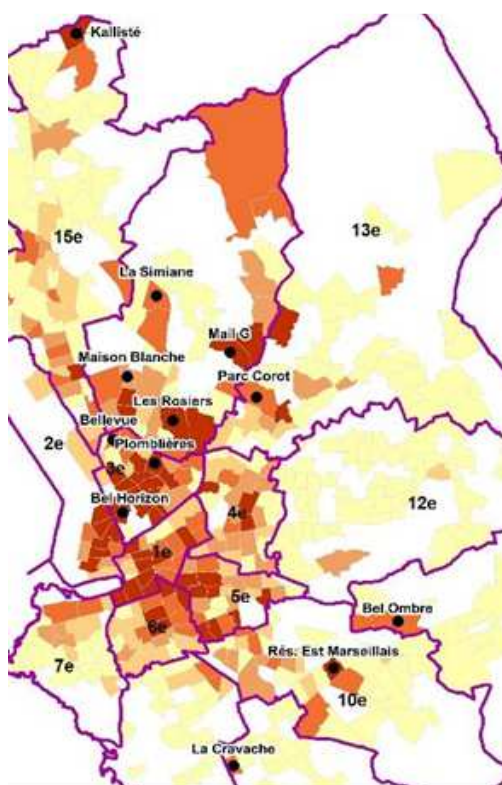


Part des logements dans une copropriétés de famille D dans l'ensemble des logements des copropriétés évaluées

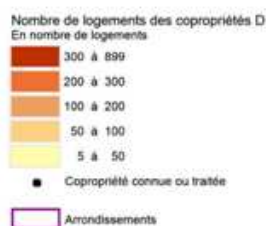




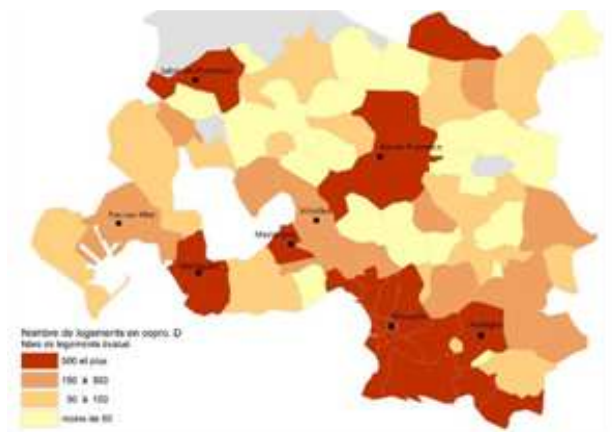
Nombre de logements en copro. D et présence de copropriété D de plus de 200 logements



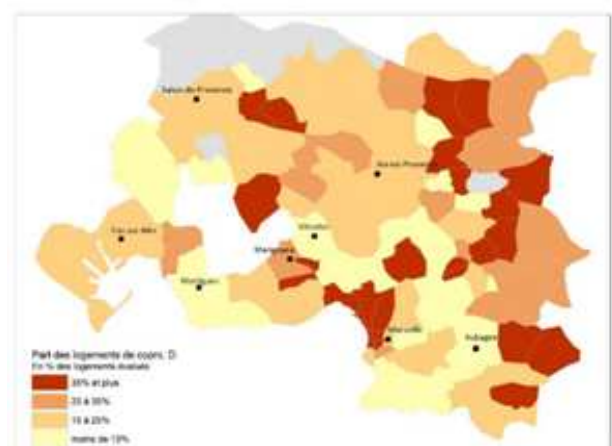
Contrôle des résultats / copropriétés traitées ou connues



Copropriétés fragiles (future métropole) :



Nombre de logements dans une copropriétés de famille D



Part des logements dans une copropriétés de famille D dans l'ensemble des logements des copropriétés évaluées

Localisation des ilots intégrés dans l'OPAH RU multi-sites

Planche photographique - immeubles du centre ancien – ilots prioritaires



Localisation des grandes copropriétés en difficulté :

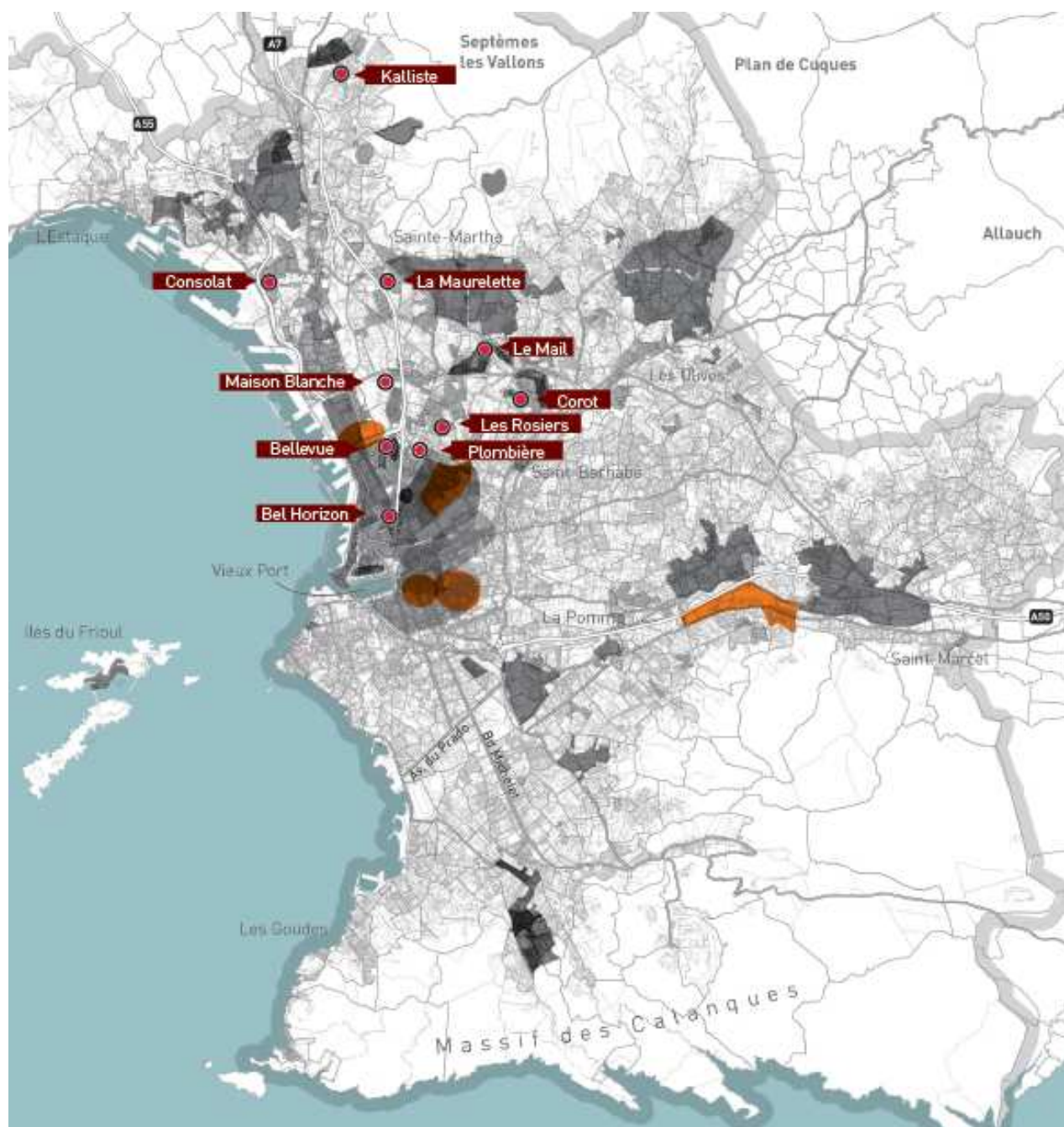


Planche photographique des grandes copropriétés en difficulté :



3.6. Annexe 6 : Caractéristiques principales des grandes copropriétés

Nom et localisation	Nbre lots	Diagnostic détaillé à jour	Localisation actuelle	Dispositif en cours ou projeté	Scénario (pas de modification du périmètre EPA)
Kalliste – 15 ^è arrt	750 lots	Non	Hors EPA Quartier d'intérêt national NPNRU	Commission PDS fin 2014	Etude préfiguration ORCOD – pilotage EPF
Parc Corot – 13 ^è arrt	375 lots	Oui mais partiel (date de mars 2015 – en cours d'achèvement)	Hors EPA Quartier d'intérêt national NPNRU	Néant	Etude préfiguration ORCOD – pilotage EPF
Plombières – 3 ^{ème} arrt	285 lots	Oui mais partiel (date de aout 2013)	Hors EPA Quartier d'intérêt national NPNRU	OPAH Copro envisagée	Etude préfiguration ORCOD – pilotage EPF
Les Rosiers – 14 ^{ème} arrt	720 lots	Non	Hors EPA Quartier d'intérêt national NPNRU	Néant	Etude préfiguration ORCOD – pilotage EPF
Le Mail (dont mail G) – 14 ^è arrt	580 lots dont 87 lots sur Mail G	Oui sur Mail G mais partiel (date d'octobre 2013)	Hors EPA Quartier d'intérêt national NPNRU	Néant	Etude préfiguration ORCOD – pilotage EPF
Maurelette – 15 ^{ème} arrt	750 lots	Non, peu d'infos	Hors EPA Quartier d'intérêt régional NPNRU	Néant	Etude préfiguration ORCOD (à confirmer) – pilotage EPF
Consolat – 15 ^{ème} arrt	400 lots	Non, peu d'infos	Hors EPA Quartier d'intérêt régional NPNRU	Néant	Etude préfiguration ORCOD (à confirmer) – pilotage EPF
Bellevue – 3 ^{ème} arrt	810 lots	Oui sur F, G, H uniquement. mais partiel (date de 2011)	Hors EPA mais en frange – projet d'aménagement mitoyen Quartier d'intérêt national NPNRU	Commission PDS	Etude préfiguration ORCOD – pilotage EPF (espaces extérieurs = EPA)
Bel Horizon – 3 ^{ème} arrt	135 lots	Oui mais partiel (date de 2014)	EPA Quartier d'intérêt national NPNRU	OPAH Copro ou PDS	Etude préfiguration ORCOD – pilotage EPA
Maison blanche – 14 ^è arrt	220 lots	Non. Projet de démolition envisagé	Hors EPA mais en frange Quartier d'intérêt national NPNRU	Néant	Etude préfiguration ORCOD – pilotage EPA

3.7. Annexe 7 : Projets récemment achevés, en cours ou à venir à Marseille

- Les PRI – Années 90 – 2011/2014

De la fin des années 90 jusqu'en 2011/2014, cinq PRI (périmètres de restauration immobilière) ont été instaurés. Aucun bilan de ces opérations n'a été porté à la connaissance de l'Etat. (sites concernés : Panier-Vieille Charité, Belsunce Nord, Besunce, Noailles-Chapitre, Thubaneau).

- L'OAH à l'échelle de la ville 2008 – 2013

Pour le traitement de l'habitat indigne ou dégradé, la ville de Marseille a déployé l'OAH de 2008 à 2013 sur le périmètre de la ville dans le cadre d'un protocole EHI signé avec l'Etat. Ce dispositif, qui visait initialement le traitement de 500 immeubles et articulait action incitative et coercitive, présente un bilan mitigé : elle n'a permis la réhabilitation complète que de 54 immeubles. 84 immeubles ont été partiellement réhabilités, 43 immeubles étaient en cours de travaux au 31/12/2014 et 26 immeubles ont été démolis.

Pour cette opération, 3.7 millions d'euros de subvention ont été octroyés par l'Anah. Mais peu d'aides aux syndicats mobilisés. Sur les 254 logements financés dans le cadre de ce programme, on dénombre 190 logements traités au titre de la lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, principalement des logements locatifs. Seuls 55 logements ont pu être traités à travers une aide au syndicat (3 copropriétés).

- Projet grand centre ville porté par la Ville et la Soleam – 2011 - 2021

L'opération Grand Centre Ville participe à la requalification du patrimoine bâti ancien du centre ville (2011 à 2021). Cette opération qui vise le renouvellement urbain et la requalification du centre ville de Marseille et couvre tout ou une partie des 1^e, 2^e, 3^e, 4^e, 5^e, 6^e et 7^e arrondissements de la ville de Marseille est programmée sur 15 ans et sur un périmètre qui comprend 35 pôles urbains. Elle est confiée à la SOLEAM, société publique locale d'aménagement.

L'articulation entre ce projet urbain et l'OPAH RU multi-site sur 5 îlots prioritaires et le secteur de Noailles est en cours de définition.

- l'OPAH RU multi-sites – 2015 – 2020

Cette opération est prévue dans le centre de Marseille à partir de janvier 2015 à 2020, menée par la ville de Marseille (sous projet du projet Grand Centre). L'OPAH vise des îlots dégradés qui nécessitent une intervention prioritaire compte tenu de leur état de vétusté, de leur potentiel ou leur situation stratégique à l'interface d'autres projets structurants.

Les pôles Fonderie-Vieille, Korsec-Velten, Mazagran, Coutellerie et Opéra, font partie de ces secteurs prioritaires sur lesquels la SOLEAM est missionnée notamment pour mettre en place un dispositif d'aides à l'habitat privé.

Une étude sur le secteur de Noailles est également en cours dans la perspective d'une nouvelle OPAH RU.

Les finalités et modes opératoires pour ces programmes sont à préciser

- l'OPAH RU 2008 – 2013 sur le secteur d'Euroméditerranée

L'OPAH RU a été mise en œuvre de 2008 à 2013 sur le périmètre de l'OIN. 760 logements ont pu être financés (propriétaires occupants, bailleurs, copropriétés), mobilisant près de 5 millions d'euros de subventions de l'Anah.

A noter que le bilan de l'OPAH RU communiqué par l'EPA ne présente d'action spécifique en faveur du redressement des copropriétés. Les fiches immeubles en annexe du bilan ne mentionnent aucune information sur

le fonctionnement ou la situation financière de la copropriété, avant et après traitement. Seules figurent les données relatives aux travaux.

- L'OPAH sur le secteur « Les Crottes ». En cours de définition

Sur le secteur de l'EPA, une étude pré-op portée par l'EPAEM est en cours sur le quartier « Les Crottes » afin de déterminer la future OPAH et le projet urbain. Le diagnostic a pour objectif de préciser les réhabilitations à réaliser. Certains immeubles, soit en raison de leur vétusté, soit en raison du projet urbain, devront être démolis.

- Le PIG habitat dégradé 2015-2020

Le Programme d'Intérêt Général (PIG) 2015-2020 « Habiter Mieux – Lutte contre la précarité énergétique », adopté le 9 octobre 2014 par le Conseil de Communauté de MPM, poursuit l'action engagée dans le cadre du PIG 2011-2014 « Amélioration de l'habitat ancien dégradé ». Ce nouveau programme est destiné à réhabiliter le parc de logements anciens privés, selon 4 secteurs d'intervention identifiés sur le territoire. Quatre opérateurs seront missionnés par MPM pour accompagner les ménages.

L'objectif est de réhabiliter de façon durable 400 logements par an (précarité énergétique, l'habitat dégradé, perte d'autonomie, loyers maîtrisés).

Le PIG est également envisagé pour le traitement de l'habitat indigne hors dispositif opérationnel. Or, il n'est pas adapté au traitement des copropriétés fragiles ou en difficulté, ou aux situations les plus difficiles.

- Différents PRU

- PRU centre Nord – 2011 – 2015
- PRU Saint Mauront 2010 – 2015
- RHI Saint Mauront Gaillard : 2009 - 2019

- Le traitement des grandes copropriétés (années 1990/2000)

- Parc Bellevue : plan de sauvegarde OPAH + PRI "travaux"+PRU
- Les Rosiers : plan de sauvegarde
- Le Mail : plan de sauvegarde
- Parc Kallisté : plan de sauvegarde
- Parc Corot : démolition d'une barre par RHI.
- IGH Bel Horizon : OPAH

3.8. Annexe 8 : Les principaux opérateurs institutionnels

AGAM (agence d'urbanisme) :

L'agence d'urbanisme de l'agglomération marseillaise organise les données statistiques, cartographiques ou documentaires nécessaires à la connaissance des territoires, ainsi qu'à l'analyse des phénomènes urbains.

Le programme de travail de 2014 s'organise autour de 3 axes :

- La création de la métropole Aix-Marseille-Provence ;
- la préparation des futurs documents d'urbanisme (aide à la préparation du futur PLU intercommunal, SCOT...) ;
- l'élaboration de projets de renouvellement urbain à différentes échelles.

L'AGAM est financée principalement par MPM et la ville. Elle pilote notamment l'observation des grandes copropriétés à Marseille (données statistiques uniquement qui ne permettent pas de d'évaluer efficacement le degré de fragilité)

Soleam (SPLA) :

Créée en 2010, la Soleam (Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Marseillaise) est une société publique locale. Son capital est de 5 000 000 d'euros répartis entre la Ville de Marseille (75%) et la communauté urbaine Marseille Provence Métropole (24,16%) ainsi que les villes de Cassis (0,21%), La Ciotat (0,21%), Gémenos (0,21%) et Tarascon (0,21%).

Les actions de la Soleam :

- mise en œuvre de projets urbains ou de politique locale de l'habitat ;
- actions en faveur du maintien, de l'extension, de l'accueil d'activités économiques ;
- actions en faveur du développement des loisirs et du tourisme ;
- réalisation d'équipements collectifs ;
- lutte contre l'insalubrité ;
- actions en faveur du renouvellement urbain ;
- actions en faveur de la sauvegarde ou de la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et des espaces naturels ;
- réalisation de toute opération de construction ;
- exploitation de services publics à caractère industriel ou commercial ou toutes autres activités d'intérêt général.

EPAEM (EPA) :

Établissement public d'aménagement, Euroméditerranée est un établissement public d'aménagement de l'État à caractère industriel et commercial doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Il a été créé dans le cadre de l'OIN Euro-méditerranée. L'Opération d'Intérêt National, créée en 1995, couvre un territoire de 317 hectares en centre-ville de Marseille, entre les ports et la gare TGV St Charles, élargi depuis 2009 par les 169 hectares de l'extension d'Euroméditerranée vers le nord.

C'est un programme de développement économique et de renouvellement urbain qui associe l'Etat et les Collectivités Locales et vise à soutenir et développer le rayonnement de Marseille comme grande métropole Européenne tournée vers le bassin méditerranéen.

Les grands objectifs de l'OIN s'organisent en 3 axes :

- Rayonnement métropolitain : création de grands équipements métropolitains pour soutenir l'économie, la culture et les loisirs urbains, implantation et développement d'institutions à vocation internationale, services de formation de niveau supérieur ;
- Economie et développement de l'emploi : diversification et internationalisation des activités, accompagnement vers l'emploi des demandeurs d'emploi du centre-ville ;
- Contribution significative à la politique du logement de la métropole : création de logements neufs, réhabilitation du patrimoine, éradication de l'habitat indigne.

EPF PACA :

Créé en 2001, L'EPF PACA est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC) doté de ressources financières propres, assurées par la Taxe Spéciale d'Equipeement.

Il met en œuvre, pour le compte de l'État et des Collectivités territoriales qui en ont la compétence, des stratégies foncières publiques. Il bénéficie des prérogatives de la puissance publique en matière d'interventions foncières pour réaliser sa mission.

Marseille Habitat :

Marseille Habitat est une société d'économie mixte (SEM) de la Ville de Marseille, créée il y a plus de 40 ans. Elle pilote les missions complexes de revalorisation de l'habitat. Ses interventions se concentrent sur quatre domaines d'expertise :

- requalification de logements diffus dans le centre ancien et les noyaux villageois ;
- pilotage et gestion d'opérations de revalorisation et de revitalisation de copropriétés « en difficulté » ;
- gestion d'un patrimoine important de logements sociaux et de résidences d'habitation ;
- gestion d'opérations d'adaptation de l'habitat et de résorption de bidonvilles.

GIP Marseille Rénovation Urbaine

Le groupement d'intérêt public Marseille Rénovation Urbaine, créé en 2003, rassemble notamment L'État, la ville de Marseille, la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole, le Conseil Régional, le Conseil Général, l'association régionale des organismes HLM et la Caisse des dépôts et consignations.

Il assure le pilotage stratégique des projets de rénovation urbaine, en rassemblant les partenaires, État et collectivités locales sur des orientations communes. Il met en œuvre la mutualisation des financements des collectivités locales pour les redistribuer vers les maîtrises d'ouvrages, pour les projets soutenus par l'ANRU. Il conduit, enfin, le management des projets et la coordination des maîtres d'ouvrage, collectivités, bailleurs et promoteurs.