



COMPTES RENDUS D'ACTIVITES 2009

PERSPECTIVES 2010

**OPERATIONS
DE RESTAURATION IMMOBILIERE
ET OPAH
SUR LA VILLE DE MARSEILLE**

Périmètre de Restauration Immobilière Centre-Ville

Date de création	27 février 1995
Concession d'Aménagement	28 mars 1995
Durée initiale	7 années
Prorogation jusqu'au	31 décembre 2009
Collectivité contractante	Ville de Marseille

- Compte-rendu 2009

La concession d'aménagement prorogée par délibération du 18 juillet 2005 est arrivée à terme le 31.12.2009.

La concession doit donc faire l'objet d'une présentation d'un bilan de clôture courant 2010.

Par délibération n°09/1166/FEAM du 16 novembre 2009, le Conseil Municipal de Marseille a décidé de créer une mission d'information et d'évaluation sur les périmètres de restauration immobilière, composée de 10 élus municipaux.

Au cours de l'année 2009 :

1-Enquêtes parcellaires :

En dépit des efforts engagés auprès des propriétaires, ils subsistaient des immeubles particulièrement dégradés, dont les propriétaires n'ont pas voulu engager les travaux de réhabilitation.

Aussi, ces biens ont-ils fait l'objet d'une procédure d'expropriation.

- Immeubles mis en enquête parcellaire : 95 adresses

Après engagement lors de l'enquête parcellaire d'un certain nombre de propriétaires à réaliser les travaux :

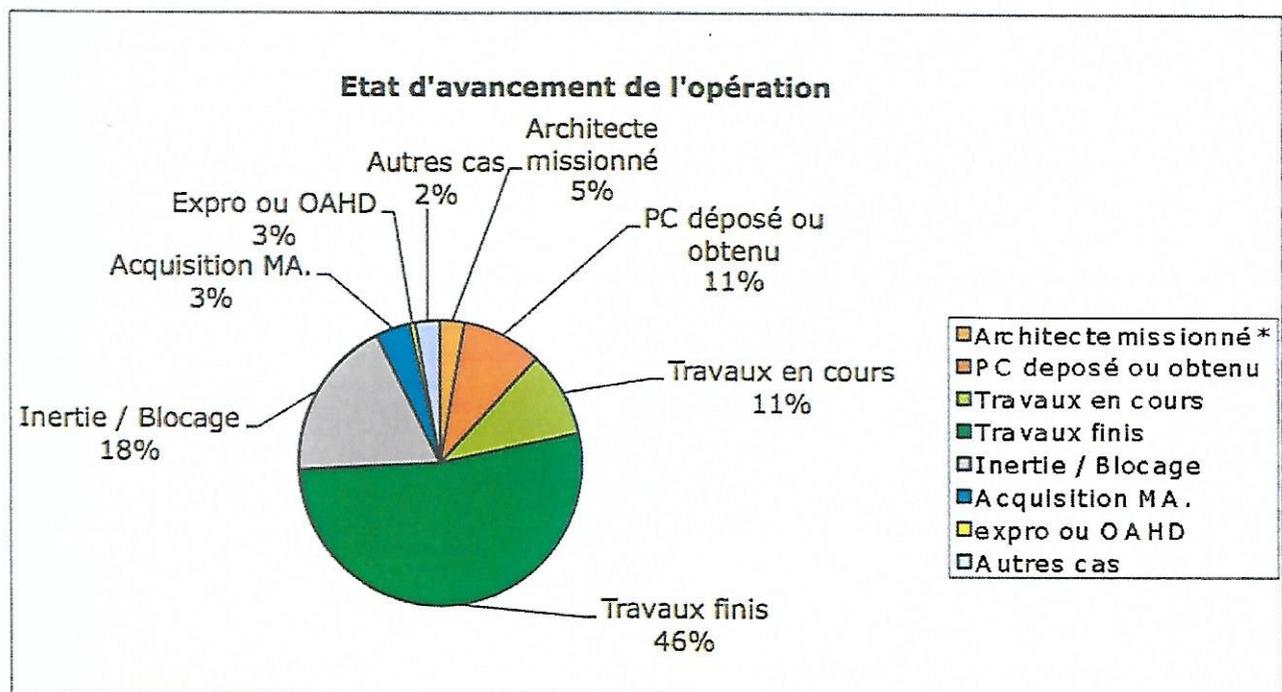
- Expropriation à poursuivre: 34 adresses
 - Ordonnances d'expropriation obtenues: 19 adresses
 - Ordonnance d'expropriation à obtenir 15 adresses

Indicateurs de l'activité :

1- Etat d'avancement de la réhabilitation :

**Périmètre de Restauration Immobilière Centre Ville
Secteurs Belsunce, Chapitre et Noailles**

Architecte missionné	33	5%
PC déposé ou obtenu	74	11%
Travaux en cours	73	11%
Travaux finis	309	46%
Inertie / Blocage	123	18%
Expro ou OAHD	17	3%
Acquisitions MA	23	3%
Autres cas	13	2%
	665	100%



2- Acquisitions :

En 2009 ont été acquis :

- Logements :

80 rue Bernard Dubois

6 rue Nationale

3 rue de la Providence

52 rue du Petit Saint Jean

Dépense correspondante : 516 000, 00 €

- Commerces :

11 rue d'Aubagne (murs)
 16 Canebière (éviction commerciale ilot Bata)
 23 longue des capucins (éviction commerciale ilot Bata)
 Dépense correspondante : 611 313,00 €

- Hôtel:

26 rue du petit saint jean (éviction commerciale)
 44 rue nationale (éviction commerciale)
 23 longue des capucins (éviction commerciale ilot Bata)
 Dépense correspondante : 160 650,00 €

3- Relogement :

En 2009 ont été réalisés : 18 relogements (PRI CV+ Thubaneau)

Au total, depuis le début de l'opération 342 relogements ont été réalisés.

4- Cessions :

Ont été vendus en 2009 :

Cessions privées

Logements : 842 m² pour une recette de 480 K€
 Locaux : 801 m² pour une recette de 1,079 M€
 Parkings : 6 places pour une recette de 125 K€

Cessions Publiques (Rétrocession à la Ville de Marseille)

Protocole 1 du 16/11/2009 pour un montant de 4,85 M€
 Protocole 2 du 21/12/2009 pour un montant de 1,318 M€

- Perspectives 2010

Dans le cadre de la mission d'information et d'évaluation sur les périmètres de restauration immobilière, audition de Marseille Aménagement le 22 avril 2010.

S'agissant de l'activité opérationnelle :

- Poursuite des procédures d'expropriations entamées antérieurement à la clôture en liaison avec la Ville de Marseille, intervenante volontaire à la procédure.
- Cessions des derniers biens immobiliers devant revenir la Ville de Marseille concédante en qualité de biens de reprise dans le cadre d'un nouveau protocole foncier.
- Réitération des promesses de vente des biens immobiliers dont les conditions suspensives ont été levées antérieurement au 31.12.2009.
- Finalisation des opérations de clôture de l'opération.

OPAH Marseille Centre-Ville III

- Mission d'Equipe Opérationnelle menée dans le cadre de la Concession d'Aménagement du PRI Centre-Ville

RAPPEL ;

Lors du conseil municipal du 27 février 1995 et suite aux conclusions d'études préalables évoquant la nécessité d'engager une action d'ampleur sur les quartiers centraux, la Ville a décidé de renforcer les outils incitatifs d'intervention d'OPAH avec les PRI par la mise en place de DUP successives de restauration immobilière.

L'objectif était d'inciter tous les propriétaires à une requalification globale de leur patrimoine.

Ces choix opérationnels permettent à ces derniers d'obtenir des subventions majorées pour les aider à faire face aux travaux de restauration de leur bien, ainsi que d'une fiscalité attractive pour les propriétaires bailleurs investisseurs (qui optent pour la défiscalisation de la loi MALRAUX) pouvant se substituer à des propriétaires qui ne veulent pas s'engager.

Le périmètre représente 50 hectares sur le 1^{er} arrondissement dans les quartiers de Belsunce, Chapître, Thiers, Noailles.

7 800 logements étaient concernés dont 5 000 dans le PRI centre ville sur une surface de 30 hectares dans les quartiers de Belsunce, une partie du Chapître et de Noailles.

Depuis 1995, dans le cadre de l'**OPAH MARSEILLE CENTRE-VILLE I**, ce sont 1380 logements qui ont été subventionnés mobilisant 18,2 MF d'aides ANAH, 14,5 MF d'aides VILLE/REGION et 0,2 MF ETAT, soit 32,9 MF de subventions engagées.

Dans le cadre de l'**OPAH MARSEILLE CENTRE VILLE II** qui a débuté en 1999, et prorogée pour l'année 2002, ce sont 1 506 logements qui ont fait l'objet d'une demande de subventions tous financeurs confondus.

Les travaux réalisés ont représenté 15 M€ et ils ont mobilisé 7,52 M€ de subventions publiques, soit 93 % des objectifs financiers globaux fixés par la convention tripartite d'OPAH.

Cette opération a été prorogée en 2002 par avenant signé le 13 février 2002.

L'objet était de maintenir la dynamique incitative mise en place sur ce secteur, dans l'attente de nouveaux textes réglementaires définissant la mise en place de « la Grande ANAH » en vue de l'élaboration d'une prochaine OPAH 3 pour les années 2003 à 2006.

Durant 2003, 360 logements ont été aidés correspondant à 0,94 M€, dont 80 remis aux normes en parties privatives.

30% des logements réhabilités ont été comptabilisés dans le parc social.

L'OPAH Marseille Centre Ville III a été enrôlée par la Ville de Marseille lors du Conseil Municipal du 5 février 2004. La convention d'OPAH a été signée par l'ensemble des partenaires financiers le 25 juin 2004.

La totalité des aides prévus a pu être mobilisé lors de la commission d'attribution d'aides aux propriétaires privés du 14 septembre 2004.
Depuis le commencement de l'OPAH en 2004 jusqu'au 20 juillet 2009, ce sont 2 525 logements qui ont fait l'objet d'un dossier de demande de subvention soit une augmentation de 621 dossiers pour 2009 soit une moyenne annuelle de 450 dossiers par an.

Ces demandes ont permis de mobiliser 13,91 M€ de subventions publiques de la part de L'ANAH, de la VILLE, de la REGION et du DEPARTEMENT.
38 263 m2 habitables ont été concernés par des travaux de remises aux normes sur les parties privatives soit 729 logements en majorité de type 3 de 60 m2 ainsi que des types 1.
337 façades ont été ravalées soit 73 de plus par rapport aux années précédentes
274 cages d'escaliers ont été refaites soit 70 de plus
246 toitures ont été traitées soit là aussi 66 de plus par rapport aux années antérieures

L'année 2009 a été une année importante en terme d'engagement de dossiers avec une augmentation par rapport aux années antérieures de plus de 27%. Cette augmentation s'explique par le fait qu'en fin d'opération, les demandeurs se mobilisent beaucoup plus afin de ne pas perdre le bénéfice des aides applicables.
La majorité des demandeurs est constituée par des propriétaires bailleurs avec plus de 126 dossiers propriétaires bailleurs pour 13 propriétaires occupants.
Le rythme des demandes de primes à l'acquisition a été maintenu sur la base de 10 à 15 primes par an.

Ce qui avait évoqué en 2008 c'est bien confirmé pour 2009 concernant la production de logements à caractère social.
Les dossiers à vocation sociale ont été plus nombreux qu'auparavant, avec des logements proposés à la location pour des ménages dont les revenus n'excèdent pas certains plafonds de ressources.

L'année 2009 a confirmé cette tendance par rapport aux années 2005 et 2006 de l'augmentation des logements subventionnés dans le cadre de l'OPAH dont le loyer de sortie est à caractère social. En effet en 2007 l'équipe a subventionné 52 logements pour seulement 44 pour les années 2005 et 2006, 24 en 2008 et 89 pour 2009 soit une augmentation de 30% par rapport à 2007.

À titre indicatif, les loyers sociaux se situent entre 5,36€/m2 et 7,49€/m2 et le loyer libre en moyenne à 12€/m2.

Le loyer intermédiaire varie en fonction de la typologie du logement entre 6,93€/m2 et 10,98€/m2.

Ces résultats correspondent aux attentes de l'ANAH et aux directives de l'Etat d'inciter les particuliers à produire du logement à caractère dans le cadre de travaux conséquents permettant d'améliorer particulièrement les qualités fonctionnelles et thermiques du logement.

Donc depuis 1995 au 20 juillet 2009 dans le cadre d'opérations incitatives et coercitives successives, ce sont 6045 logements qui ont été aidés sur ces périmètres d'OPAH et de PRI sur un territoire qui représente 7800 logements.

PERSPECTIVES 2010

La convention d'OPAH MARSEILLE CENTRE VILLE III signée le 25 juin 2004 par les différents partenaires a permis jusqu'au 20 juillet 2009 de bénéficier d'un maximum de subventions publiques pour les demandeurs avec pour priorité la requalification résidentielle par la remise aux normes minimales d'habitabilité des logements en priorité vacants, insalubres et concernés par les DUP.

La totalité des dossiers ont bien été réceptionnés avant le 20 juillet 2009 mais du fait de l'attente de certaines autorisations administratives avant l'engagement effectif du dossier, une dernière commission d'engagement sera effectuée le 23 février 2010.

L'année 2010 sera une année de solde de fin d'OPAH avec pour principale mission de clôturer l'opération par le contrôle et la mise en paiement ou en annulation des différents dossiers engagés pendant la durée de validité de l'OPAH.

Périmètre de Restauration Immobilière Thubaneau-Récolettes

Date de création
Concession d'Aménagement
Durée
Prorogation jusqu'au
Concédant

28 juin 1993
19 juillet 1993
5 années
31 décembre 2011
Ville de Marseille

GENERALITES

Par délibération du Conseil Municipal n° 93/393/HCV, la Ville de Marseille a approuvé le 28 juin 1993, la création d'un périmètre de Restauration Immobilière sur le secteur Thubaneau.

Cette opération portait sur 80 immeubles, soit environ 400 logements et se développait au sein de l'opération Centre Ville dont elle a constitué le premier jalon.

Elle s'est inscrite dans la même logique d'interventions et de procédures et répondait ainsi aux objectifs suivants :

- Restaurer la totalité des immeubles concernés, soit par leurs propriétaires actuels, soit par des investisseurs publics ou privés,
- Améliorer les espaces libres : aménagement paysager du coeur d'îlot des Récolettes et traitement de ses abords,
- Requalifier les activités commerciales.

Ces interventions sont conduites dans le cadre d'une concession d'aménagement n° 93/177 notifiée le 28 juin 1993 à Marseille Aménagement.

Cette Convention a été prorogée dans le cadre de différents avenants pour arriver à terme le 31 décembre 2011.

Une délibération du 29 juin 2009 la concession du PRI Thubaneau a été prorogée au 31 décembre 2011, afin de permettre d'achever les travaux du Mémorial de la Marseillaise.

Juillet 2009

Préoccupations :

Opérations acquisitions / reventes d'immeubles à réhabiliter, l'opération s'est jusqu'à présent faite dans le volontariat des propriétaires traditionnels.

Malgré les efforts engagés auprès de ces propriétaires subsistaient quelques immeubles dégradés, notamment dans le secteur des rues Thubaneau et Poids de la Farine. Certains propriétaires ne souhaitaient pas engager les travaux de réhabilitation.

Pour ne pas laisser perdurer une telle situation qui aurait pour effet de réduire l'impact des opérations engagées, il a été décidé d'engager une action plus coercitive sur ces propriétés, en vertu du DUP de travaux existante.

En cas de refus du propriétaire d'engager les travaux obligatoires, cette action se traduit par une expropriation.

Adresses engagées :

12 adresses concernées

Expropriation :

1 adresse concernée (5 rue Vincent Scotto ; 3 copropriétaires)

La Marseillaise

Par la délibération n° 22406/CESS du 11 mars 2002, le Conseil Municipal a approuvé le principe de la création d'un espace du quartier Belsunce, mémoire de l'hymne national « la Marseillaise ».

Cet espace, de paume, accessible par le N° 25 rue Thubaneau, constitue le pivot d'un projet de réhabilitation de la Marseillaise, espace muséal à vocation publique.

En vertu de sa mission foncière prévue en 2.2. du Cahier des Charges de la concession du PRI Thubaneau, Marseille Aménagement s'est rendue propriétaire de l'immeuble 25/27 rue Thubaneau.

Cet immeuble, réhabilité sur rue, accessible par le n° 27, revendu avec un programme de travaux de réhabilitation, aux missions 2.1. et 2.6. du Cahier des Charges, est aujourd'hui entièrement réhabilité.

Par avenant à la concession, la ville de Marseille a confié à Marseille Aménagement, propriétaire du foncier et opérateur de la Restauration Immobilière, la réalisation de l'espace à vocation publique. Une fois achevé, l'équipement sera cédé à la ville qui en assurera l'entretien.

Les permis de démolir et de construire ont été obtenus. Les fouilles archéologiques ont été réalisées, ce qui permettait un démarrage des travaux en Juin 2009. Cependant, à l'issue de l'appel d'offres, seules deux offres ont été recueillies largement supérieures au prix de revient. Cela a conduit la Commission des Marchés à autoriser Marseille Aménagement à solliciter des entreprises devant proposer des solutions économiques.

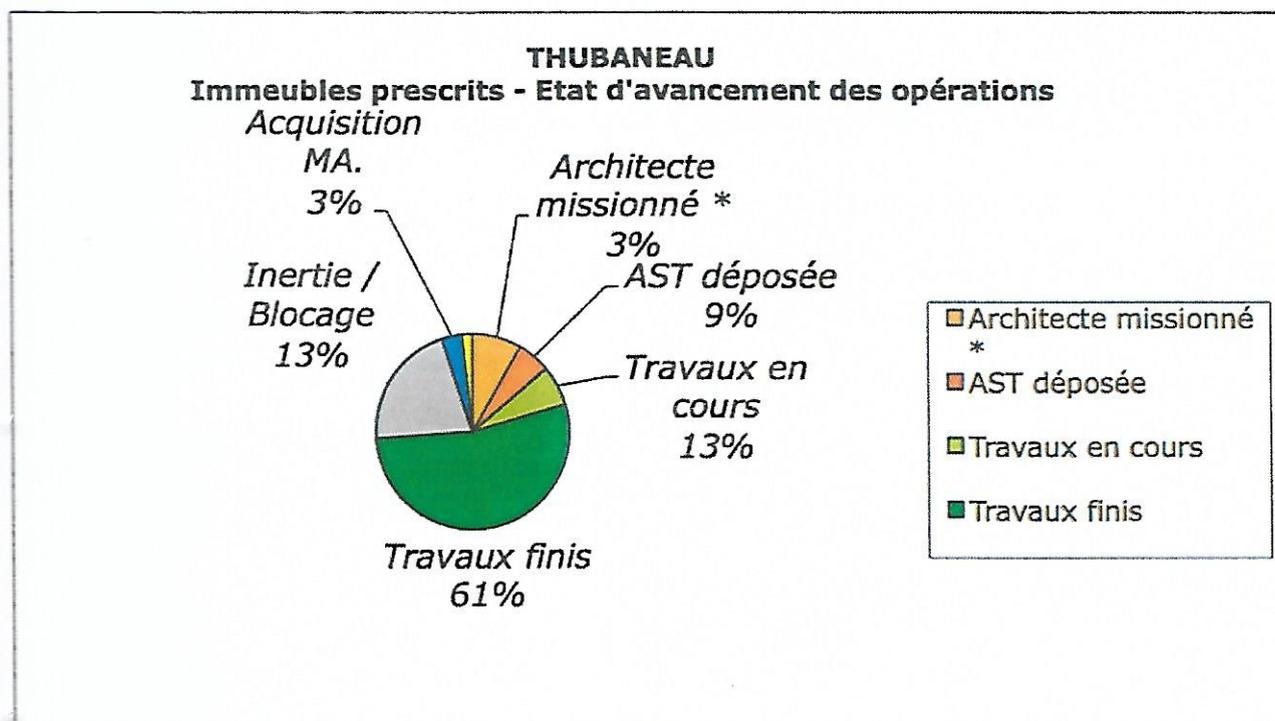
Le démarrage des travaux a eu lieu en septembre 2009 pour une durée de 10 mois. Compte tenu de la complexité de ce site ancien, l'entreprise a rencontré des difficultés au démarrage, qui remettent en question la livraison en juillet 2010. Le planning des travaux a été recalé, et prévoit une fin de l'ouvrage fin septembre 2010.

De plus, la Ville de Marseille a validé la proposition de Marseille Aménagement d'intégrer et d'acquérir le local commercial situé 23 Rue Thubaneau, devenu vacant, au Mémorial de La Marseillaise. L'acquisition a été réalisée au 4^{ème} trimestre 2009.

QUELQUES INDICATEURS DE L'ACTIVITÉ

Etat d'avancement de la réhabilitation

	Nombre d'immeubles concernés	Pourcentage des immeubles de l'îlot concerné
Architecte missionné *	2	3%
AST déposée	7	9%
Travaux en cours	10	13%
Travaux finis	49	61%
Inertie / Blocage	10	13%
Acquisition MA.	2	3%
Autres cas	0	0%
TOTAL	80	100%



Périmètre de Restauration Immobilière Panier-Vieille Charité

Prise de possession	15 mars 1993
Prise de possession d'Aménagement	1 ^{er} janvier 1999
Durée	3 années
Prise de possession jusqu'au	31 décembre 2009
Contractante	Ville de Marseille

2009

La prise de possession d'aménagement PRI Panier est arrivée à terme le 31.12.2009.

Par délibération n° 19 1166/FEAM du 16 novembre 2009, le Conseil Municipal de Marseille a confié à une commission d'information et d'évaluation sur les périmètres de restauration immobilière composée de 10 élus municipaux.

INDICATEURS DE L'ACTIVITÉ:

Parcelles :

Parcelles prises par Enquête Parcellaire :	73
Parcelles prises par expropriation :	24
Parcelles prises par expropriation obtenues :	20
Parcelles prises par possession :	8
Parcelles prises par saisie :	16

Les propriétaires initialement opposés aux travaux, ont engagé la réhabilitation de leur bien. Après mise en enquête parcellaire, ils ne sont plus concernés par la procédure d'expropriation.

2009

Parcelles des Accoules, lot 3, 4
Parcelles de la rue Françoise, immeuble
Parcelles de la rue de la Sausse, immeuble
Parcelles de la rue de la Sausse, lot 1
Parcelles de la rue Mauvestis, immeuble
Parcelles des accoules lots 1 à 9
Parcelles de la rue de la Sausse lots 1,2,5

ts baussenque lot 5
 e des accoules lots 5 et 6
 ussenque immeuble
 ts Saint Antoine lot 3
 at global de 473 087 ,00 €

09
 s :
 édrale 9, évêché immeuble
 ussenque, immeuble
 es lot 7
 es, immeuble
 astis, lot 1
 Elisabeth lot 7
 te Elisabeth lot 6
 at global de 408 050 ,00 €

ques (Rétrocession à la Ville de Marseille) :
 e 1 du 16/11/2009 pour un montant de 0,978 M€
 e 2 du 21/12/2009 pour un montant de 1,698 M€

s :

relogements ont été effectués, au total 189 relogements ont été réalisés depuis le
 opération ;

ancement de la réhabilitation :

crits par les DUP : 2668 logements

ésion au processus de réhabilitation : 2112 logements

logements insalubres (18 immeubles des ilots 7 et 17) ont été démolis pour la
 nes, afin d'améliorer l'environnement immédiat des logements.

II- INTERVENTIONS AUTRES:

a) îlot Abadie

Le traitement de cet îlot constitue l'un des volets du plan d'éradication de l'habitat indigne et s'inscrit dans le programme ANRU ZUS « Centre Nord »

Cet îlot est composé d'une centaine de logements répartie en 15 immeubles, entièrement occupés par des familles vivant dans des conditions extrêmement précaires. Le protocole prévoit l'acquisition de ce patrimoine par Marseille Aménagement, le relogement de la totalité des locataires auprès des bailleurs sociaux qui ont été mobilisés, et la réhabilitation des immeubles par des organismes sociaux.

L'acquisition du patrimoine a été faite début 2003. Les relogements font l'objet d'une MOUS confiée à Marseille Aménagement qui travaille en partenariat avec l'association ICI pour la gestion quotidienne des familles.

Nombre de ménages à reloger : 104 (dont 3 décohabitations)

96 ont été relogés à ce jour, reste 8 locataires réparties sur les immeubles 8 rue du Poirier et 17 rue des Cartiers.

Compte tenu de la mise en place des logements relais au sein même du patrimoine de l'îlot Abadie et des relogements effectués, les immeubles suivants sont aujourd'hui vides :

- 22 Montée des Accoules
- 31 rue du Poirier
- 1 rue du poirier
- 17 rue du poirier
- 14 rue du poirier
- 16 rue du Poirier
- 13 Montée St Esprit
- 15 Montée St Esprit
- 17 Montée St Esprit
- 3 Impasse Fonderie Vieille

Le Nouveau Logis Provençal (NLP) a déposé et obtenu un permis de construire, un compromis de vente à son profit a été signé fin 2009, portant sur les immeubles :

- 6/8/12/14/16poirier 13002
- 13/15/17 Montée St Esprit 13002

L'opération de Restauration immobilière étant arrivée à échéance en 2009, le reste des immeubles seront rétrocédés à la Ville de Marseille.

b) Entrée du Panier par le Passage de Lorette

Marseille Aménagement s'est rendu propriétaire de près des 3/4 des copropriétés 2/4/6 rue des Phocéens, immeubles Haussmanniens situés au dessus du passage de Lorette.

L'objectif est de permettre ainsi la réhabilitation de ces copropriétés très dégradées et quasiment abandonnées par les anciens propriétaires.

Deux permis de construire ont été déposés pour la réhabilitation de 11 immeubles mitoyens situés en façade de la rue de la République.

Les travaux au 2/4/6 rue des phocéens sont achevés, les 11 immeubles mitoyens situés sur la rue de la république (îlot 12) sont en cours de travaux.

- Perspectives 2010

Dans le cadre de la mission d'information et d'évaluation sur les périmètres de restauration immobilière, une audition de Marseille Aménagement s'est déroulée le 22 avril 2010.

S'agissant de l'activité opérationnelle :

- Poursuite des procédures d'expropriations entamées antérieurement à la clôture en liaison avec la Ville de Marseille, intervenante volontaire à la procédure.
- Cessions des derniers biens immobiliers devant revenir la Ville de Marseille concédante en qualité de biens de reprise dans le cadre d'un nouveau protocole foncier.
- Réitération des promesses de vente des biens immobiliers dont les conditions suspensives ont été levées antérieurement au 31.12.2009.
- Finalisation des opérations de clôture de l'opération.

OPAH Marseille République

Date de la convention tripartite	22 avril 2002
Durée de l'opération	jusqu'au 31 décembre 2006
Vocation :	Réhabilitation immobilière
Superficie	30 hectares – 5200 logements
Situation :	1 ^{er} et 2 ^e arrondissement
Quartiers :	rue de la REPUBLIQUE et rues adjacentes
Convention d'Equipe Opérationnelle 02/364	Notifiée le 25 juillet 2002
Durée :	6 années
Tranche ferme :	3 années
Tranche conditionnelle :	3 années, soit jusqu'au 29 juillet 2008
Avenant n°1 à la convention 02/364	prorogation de la mission de 6 mois, soit jusqu'au 31 décembre 2008
MAPA n°09/419	Mission de suivi des dossiers restants de l'OPAH « Marseille République » jusqu'au 8 avril 2010
MAPA n°09/1270	Mission de suivi des dossiers restants jusqu'au 31 décembre 2010

L'OPAH Marseille République s'inscrit sur le périmètre de l'opération d'Intérêt National d'Euroméditerranée et dans le cadre du Contrat de Ville.

La rue de la République avec ses rues adjacentes est le support urbain de cette opération incitative. Elle est constituée par un patrimoine d'inspiration Haussmannien sur une artère centenaire faisant le lien entre les quartiers centraux en cours de restauration immobilière et le secteur nord-ouest de la Ville en re-structuration urbaine.

1- Contexte

La convention d'OPAH a été signée le 22 avril 2002 entre les différents partenaires que sont l'Etat, L'ANAH, L'EPAEM, la Ville, le Conseil Général, le Conseil Régional et la Caisse des Dépôts et Consignations.

C'est depuis le mois d'octobre 2002 que l'équipe opérationnelle de Marseille Aménagement avait pris ses fonctions à la maison d'Euroméditerranée située au 42 Boulevard des Dames pour assurer la conduite de l'opération, défini dans le cadre de la convention.

L'objectif recherché était de réduire le taux des logements vacants, de renforcer le confort des logements, de remédier à un manque d'entretien du parc, d'enrayer la perte de l'attractivité économique et commerciale de la rue et de ses abords.

Une des caractéristiques du statut de propriété de ce secteur, c'est que sur 5 200 logements plus de 50 % appartiennent à deux propriétaires. Nous avons anciennement DANONE COFINDA qui a cédé 1 350 logements dont 300 commerces à P2C racheté par MARSEILLE REPUBLIQUE devenu Atemi/Lehman Brothers Real Estate Partners et RUE IMPERIALE devenue EURAZEO ANF anciennement SIM depuis le XIX siècle qui ont signé tous les deux en 2000 avec l'EPAEM des protocoles d'intention relatif à la mise en valeur et la réhabilitation de leur patrimoine respectif.

Le travail de l'équipe a consisté d'une part, à conseiller les deux gros propriétaires essentiellement ANF sur les différents dossiers de demande d'aide et d'effectuer les contrôles nécessaires avant la mise en paiement, et d'autre part à animer les autres propriétaires afin de générer des travaux de réhabilitation pour améliorer le confort des logements dans le cadre d'une requalification globale du quartier par la préservation de la qualité architecturale et par le soutien des copropriétés en difficultés.

Ces autres propriétaires résident dans 2150 logements qui correspondent à 216 immeubles dont 35 qui appartiennent à des propriétaires uniques et 181 en copropriétés.

Donc une majorité de copropriétés qui présentent un important manque d'entretien habitée par des ménages ayant en majorité de faible revenu.

L'OPAH proposait un volet copropriété avec des aides majorées plus importantes que ce qui est mobilisable en droit commun afin de permettre à ces copropriétaires de faire face notamment aux travaux sur les parties communes.

Les missions qui ont été confiées à MARSEILLE AMÉNAGEMENT sont :

- D'informer le public sur les différents régimes d'aides applicables, en fonction du statut d'occupation
- Conseiller et porter une assistance administrative et technique auprès des propriétaires et des investisseurs, de la phase pré-opérationnelle jusqu'au versement des subventions.
- Etablir avec les propriétaires les diverses demandes d'aide (ANAH/VILLE REGION et DEPARTEMENT) et les autorisations administratives nécessaires.
- Gérer la gestion des crédits alloués par l'Etat, l'ANAH et la Ville/Région pour le fonctionnement de l'opération.
- Constituer les dossiers de préfinancements auprès du crédit municipal.
- Participer aux diverses réunions de suivies ainsi qu'aux comités techniques et comités de pilotage sur l'opération République.
- Présenter des états d'avancement lors des comités et auprès du conseil d'administration d'EPAEM.

Cette opération incitative a été présentée à la population dans le cadre des opérations de requalification menées par Euroméditerranée.

L'objectif de l'équipe était de subventionner jusqu'au 31 décembre 2006, 2150 logements dont 300 qui feront l'objet de travaux sur les parties privatives. 840 logements appartiennent à des propriétaires occupants.

Les deux propriétaires doivent, quant à eux, répondre à des objectifs évoqués dans la convention et leur protocole d'intention respectif signé avec EPAEM, pour à terme, pouvoir présenter une remise aux normes d'une partie de leur patrimoine avec 30 % de logements à vocation sociale voir très sociale, 30 % de logements à loyer intermédiaire et 30 % en loyer libre.

2- RAPPEL :

- Résultats de 2002 au 31 décembre 2006

Depuis le mois d'Octobre 2002 au 31 décembre 2006 dernière année d'OPAH, le travail d'animation conduit par l'équipe opérationnelle a permis de subventionner 2785 logements et locaux concerné par des travaux de réhabilitation. Ceci représente 138% de l'objectif à atteindre sur cette période dans le cadre de la convention d'OPAH. Sur ces 2785 logements, 381 sont concernés par des travaux de remise aux normes sur les parties privatives.

Ces logements concernent 200 propriétaires bailleurs et 181 propriétaires occupants.

58 primes à l'accession à la propriété ont été octroyées à des nouveaux accédants ce qui montrait une augmentation annuelle moyenne de plus de 50% par rapport aux premières années d'exercice. En moyenne, plus de 15 primes à l'accession à la propriété par an étaient octroyées. Ces résultats sont au-dessus des moyennes que l'on rencontrait sur les autres territoires à dispositif équivalent, ce qui dénotait un attrait pour cette rue par l'arrivée de nouveaux accédants à la propriété, persuadés par le résultat positif de cette reconquête urbaine.

La décomposition par propriétaire montre ;

Hors MARSEILLE REPUBLIQUE et EURAZEO ANF, 1855 logements ont été concernés par des travaux (*parties communes et privatives*) dont 260 portent sur des travaux en parties privatives soit 93% de l'objectif.

En complément, les dossiers déposés auprès de l'équipe opérationnelle par EURAZEO ANF ont concerné 930 logements dont 121 qui ont fait l'objet d'une réhabilitation complète.

Aucune demande n'a été instruite par l'équipe pour le compte de MARSEILLE REPUBLIQUE sauf les 28 logements déposés en début d'opération par P2C.

MARSEILLE REPUBLIQUE s'est engagé dans une importante opération de réhabilitation de son patrimoine pour de la revente soit à des investisseurs privés soit aux bailleurs sociaux afin de permettre le relogement de ménages de locataire.

Depuis octobre 2002, ces subventions représentent une enveloppe globale de 9 207 500€ engagés pour tous les propriétaires par l'ANAH, la Ville/Région, et le conseil Général.

Ces engagements financiers ont générés un investissement en travaux de 25 M€ qui ont permis:

- ✓ Le ravalement de 123 façades avec des coûts de travaux qui se situent en fonction de la complexité du support entre 80 et 150 €/m²
- ✓ La réfection de 93 cages d'escaliers pour des coûts entre 10 000 et 25 000€,
- ✓ Et 117 immeubles qui ont fait l'objet de demande de subvention concernant des travaux divers tels que réfection de toitures, ascenseurs réseaux...

Une campagne de ravalement de façade était lancée au premier trimestre 2003 par la ville de Marseille.

Elle concernait 179 immeubles, 93 immeubles appartenant aux propriétaires traditionnels, 54 à EURAZEO ANF, 26 à MARSEILLE REPUBLIQUE, et 6 à des administrations. Ces bâtiments représentaient 1123 propriétaires qui avaient l'obligation de réaliser sous peu des travaux de ravalement de leur façade.

Cette opération a atteint l'ensemble des objectifs fixés dans la convention d'OPAH. Toutefois Les résultats ne sont pas favorables au niveau de la production de logement à caractère social pour les propriétaires bailleurs privés (autre que MARSEILLE REPUBLIQUE et EURAZEO ANF). Ces derniers sont beaucoup plus incités malgré les aides supplémentaires à opter pour des loyers libres que pour des loyers plafonnés du fait de la requalification globale de la rue et donc d'un devenir prometteur sur le plan de la rentabilité locative et de la revalorisation foncière de leur patrimoine.

Ces résultats étaient présentés lors du comité de pilotage en préfecture au premier semestre 2007. Lors de ce comité, il était convenu de poursuivre cette OPAH sur le même territoire en ciblant les aides uniquement auprès des petits propriétaires (autre que MARSEILLE REPUBLIQUE et ANF EURAZEO).

- Résultats 2006, 2007 et 2008

L'année 2006 malgré la présence simultanément de nombreux chantiers a été favorable aux respects des objectifs fixés dans la convention d'OPAH, reflet d'une requalification globale de ce territoire par ;

- la véritable implication des deux gros propriétaires notamment MARSEILLE REPUBLIQUE qui s'engageait sur la rénovation de 929 logements jusqu'en 2008 avec le concours de quatre bailleurs sociaux HMP, ERILIA, Société Immobilière des Chemins de Fer, et la SOGIMA,
- la construction d'un exutoire de la place Sadi Carnot au Vieux port,
- la réalisation du parking souterrain d'une capacité de 800 places sous une partie de la rue de la République,
- le réseau du tramway débouchant sur le périmètre de l'opération par le cours Belsunce pour aller en direction de la Joliette.

Sur les années 2007 et 2008 l'équipe opérationnelle de Marseille Aménagement a géré la fin de l'OPAH, les diverses mises en paiement et régularisation, et le suivi des dossiers de préfinancement constitués auprès du Crédit Municipal pour le compte des copropriétaires réalisant des travaux sur les parties communes.

Du fait du décalage des travaux par rapport aux engagements et des retards dans les paiements, il était devenu nécessaire de gérer ces dossiers pendant encore 2 ou 3 ans. Une attention particulière est portée sur le suivi de ces dossiers en partenariat avec la ville et le Crédit Municipal afin que le mécanisme du préfinancement fonctionne correctement entre le rythme des versements des aides allouées et les nouveaux prêts réalisés.

L'ilot 12 qui se situe à la fois dans le PRI Panier et dans l'OPAH MARSEILLE REPUBLIQUE a été rétrocédé par Marseille République à un investisseur spécialisé dans la loi Malraux buildinvest investissement.

Donc en 2009 ce seront 12 immeubles qui bordent la rue de la République et qui marquent l'entrée EST du quartier du Panier qui seront engagés dans une requalification globale du patrimoine.

La conjonction des diverses interventions et l'ampleur du secteur traité sont le témoignage d'une requalification urbaine majeure à l'échelle du tissu marseillais, et qui en fait la plus importante opération de ce genre dans un centre ville français.

A ce titre, il est apparu nécessaire de proroger l'opération en 2008 afin de permettre à tous les propriétaires la réhabilitation de leur patrimoine.

En effet lors de l'année 2006 et même en 2007 et 2008 alors que l'OPAH s'est terminée le 31 décembre 2006, il apparaissait que de nombreux petits propriétaires n'avaient pas pu bénéficier de tous les avantages liés à cette opération plus particulièrement pour des travaux intérieurs de remise aux normes.

Par ailleurs du fait des grands travaux réalisés sur le domaine public, certaines copropriétés n'ont pas pu réaliser les travaux sur partie commune avant le terme de l'OPAH, ces dernières souhaitant vivement retrouver une aide financière afin de pouvoir faire face aux travaux nécessaires pour la réhabilitation de leur immeuble.

C'est dans ce cadre que la Ville décidait par délibération n°08/0108/EHCV du 1^{er} février 2008 de lancer un appel d'offres ouvert pour le choix d'une équipe opérationnelle pour l'OPAH « République 2 ».

Cependant, la Ville a décidé de ne pas donner suite à cette consultation.

3- L'année 2009

Afin de clôturer l'opération et d'assurer le suivi des derniers dossiers restants à traiter dans le cadre de l'OPAH « Marseille République », la Ville a lancé un marché à procédure adaptée de prestations intellectuelles. Cette mission sur 12 mois a été confiée à Marseille Aménagement depuis le 8 avril 2009.

Une équipe a donc été mise en place au 42 bd des dames pour répondre à l'objectif de solder 1050 dossiers sur un total de 2270 et de continuer la gestion des dossiers ayant obtenu un préfinancement par le crédit municipal avec la contribution de la caisse des dépôts et consignation.

L'année 2009 a permis de traiter 295 dossiers.

Depuis le début de l'opération, 420 dossiers sont caduques.

Le traitement des dossiers consiste avant la mise en paiement, de contrôler la qualité des travaux réalisés en conformité avec la nature des travaux ayant servis de base à l'engagement du dossier de demande de subventions.

Après validation, les dossiers sont mis en paiement auprès des partenaires financeurs à savoir la Ville (plus le Conseil Général et Départemental) et l'ANAH.

Et de continuer à suivre et piloter l'opération au travers de l'élaboration de différents tableaux de synthèses dans le cadre du suivi du fonds de préfinancement.

4- Perspectives 2010

L'équipe depuis le 1er janvier 2010 n'est plus basée au 42 BD des dames mais au siège de MARSEILLE AMENAGEMENT au 49 la Canebière 13232 MARSEILLE CEDEX 01

95 dossiers ont été traités au premier trimestre 2010 il reste donc 240 dossiers de mise en paiement à traiter.

Certains chantiers ne seront pas terminés au 31/12/10 ne permettant vraisemblablement pas la mise en paiement de tous les dossiers à date de fin de mission de Marseille Aménagement.