



*COMPTE RENDU D'ACTIVITES 2008*

*PERSPECTIVES 2009*

**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

La durée de la concession d'aménagement, par délibération du 18 juillet 2005 a été prorogée au 31.12.2009.

Cette prorogation a permis d'engager les enquêtes parcellaires nécessaires en vue de l'expropriation des propriétaires réfractaires au processus de réhabilitation.

### 1-Enquêtes parcellaires :

En dehors des opérations Acquisitions/Reventes d'immeubles à réhabiliter, l'opération s'est jusqu'à présent basée sur le volontariat des propriétaires traditionnels.

Toutefois, en dépit des efforts engagés auprès de ces propriétaires, subsistent aujourd'hui des immeubles particulièrement dégradés, notamment dans le secteur des rues Bernard Dubois, Baignoir, Musée, dont les propriétaires ne souhaitent pas engager les travaux de réhabilitation.

Afin d'obtenir les réhabilitations que la phase amiable n'a pas permis d'atteindre, il a été décidé de placer en enquêtes parcellaires les immeubles très dégradés voir dangereux, ainsi que ceux situés le long des axes stratégiques à savoir:

- à l'interface du PRI et des opérations comme la ZAC Saint Charles (rue Bernard Dubois) et la ZAC Bourse (Cours Belsunce).

- le long d'axes structurants comme la rue du Baignoir ou la rue des Petites Maries.

- le long d'axes dégradés comme la rue du Musée.

Etant précisé que l'objectif principal est de contraindre par cette procédure le propriétaire à réhabiliter son bien, l'acquisition par voie d'expropriation ne sera que la conséquence de l'épuisement de toutes les démarches amiables.

-Immeubles mis en Enquête Parcellaires :	95 adresses
-Immeubles à exproprier :	35 adresses
-Ordonnances d'expropriation obtenues:	14 adresses
-Ordonnance d'expropriation à à obtenir	21 adresses

Il est à noter que la mise en enquête parcellaire a contraint plusieurs propriétaires à engager les travaux, ces propriétaires ne sont plus concernés par les expropriations.

## 2 - Eradication de l'habitat indigne

Le centre ville de Marseille compte des dizaines d'hôtels meublés, accueillant pour leur majorité une population âgée d'anciens travailleurs immigrés, les « chibanis », ces hôtels sont souvent dans un état proche de l'insalubrité.

Face à cette réalité et dans le cadre de l'opération de Restauration Immobilière du Centre Ville, un processus de transformation de ces hôtels en logements à loyer très social s'est engagé. Le montant du loyer étant fixé à 6,2€/m<sup>2</sup>, un logement de 16 m<sup>2</sup> revient ainsi à moins à 100€ par mois, hors charges et allocations logement non déduites.

Au 25 rue Tapis Vert ainsi qu'au 21 rue Vincent Scotto total 30 logements de ce type ont été réhabilités en 2007, l'objectif étant de transformer les hôtels meublés dégradés en immeubles de logements décentes à faibles loyers, destinés au maintien de la population d'origine et notamment les « Chibanis »

En 2009, il est prévu la cession au profit d'ADOMA (ex SONACOTRA) de 4 immeubles en vue de leur réhabilitation en logements sociaux :

- 16 Marché des Capucins
- 26 rue du Petit Saint jean
- 44 Nationale
- 58 rue Longue /48 rue Nationale

### Quelques indicateurs de l'activité :

#### - Acquisitions :

En 2008 ont été acquis :

- Logements : pas d'acquisitions amiables
- Commerces : 238 m<sup>2</sup> pour 100 K€
- Eviction commerciale partielle du rdc du 47 la Canebière.

Prévisionnel 2009:

Poursuite des acquisitions par voie d'expropriation.(cf tableaux ci-après).

#### - Relogement :

En 2008 ont été réalisés : 8 relogements Au total et depuis le début de l'opération

274 relogements ont été réalisés.

#### - Cessions :

En 2008 ont été vendus :

- Logements 1179 m<sup>2</sup> pour une recette de 1095 K€
- Locaux 255 m<sup>2</sup> pour une recette de 208 K€
- Parkings : 26 places pour une recette de 428K€

En 2009 il est prévu de déstocker le patrimoine Marseille Aménagement restant, non réservé à opérateur public.

ADRESSE	Rue	DUP	Propriétaire	Numero lots LC	Numero lots Logt	Date de depot en Préfecture	Date enquête parcelaire (début)	Rapport	Engagement de travaux ou	Demande Arrêt de constructibilité	Arrêt de constructibilité	Ordonnance d'expropriation	Publication Hypothécaire	Notifications	Seigne du Juge de l'Appropriation	Surface totale/ lot concerné	Surface louée	Surface logement	Surface Hôtel
9	Académie	DUP 3	Bel El Amel	IM	IM	02/10/06	18/06/07	17/07/07		07/2009 + Homme Art						218	73	145	
13	Antoine	DUP 3	Dinovy		2, 3, 5	02/10/06	18/06/07	17/07/07		07/2009 + Homme Art						52	52	208	
13	Antoine	DUP 3	Falah & Boudinar			02/10/06	18/06/07	17/07/07		07/2009 + Homme Art						52	52	208	
28	Athènes	DUP 3	SEI ATHENA	IM	IM	15/02/03	03/05/04	13/01/05		Attente Arrêt de constructibilité						1250	61	122	
64	B. Dubois	DUP 1	Ind Sundne	IM	IM	15/02/03	03/05/04	16/07/04		Attente Arrêt de constructibilité						183	48	182	
76	B. Dubois	DUP 1	SCI Kamar	IM	IM	08/10/06	09/01/07	19/02/07		Attente Arrêt de constructibilité						230	92	169	
80	B. Dubois	DUP 1	Ind Paestri	IM	IM	09/10/06	09/01/07	19/02/07		Attente Arrêt de constructibilité						261	92	169	
82	B. Dubois	DUP 1	Ind et Mme Chaloum	IM	IM	19/01/06	13/03/06	26/04/06		Attente Arrêt de constructibilité						286	49	296	
48	Camille	DUP 3	SCI Marguaria	IM	IM	02/10/06	18/06/07	17/07/07		07/2009 + Homme Art						430	79	317	
57	Dominiques	DUP 2	Ind Hassad	IM	IM	28/07/04	08/11/04	30/12/04		Attente Arrêt de constructibilité						430	80	350	
7	Fare	DUP 1	Ind Almar	IM	IM	19/01/06	13/03/06	30/06/06		Attente Arrêt de constructibilité						140	70	70	
8	Fare	DUP 1	SCI Fare	IM	IM	15/02/03	03/05/04	09/07/04		Attente Arrêt de constructibilité						306	61	306	
15	Fare	DUP 1	Zaroulian	IM	IM	15/02/03	03/05/04	16/07/04		Attente Arrêt de constructibilité						85	40	85	
15	Fare	DUP 1	Balloul	5	2, 4, 4	15/02/03	03/05/04	16/07/04		Attente Arrêt de constructibilité						40	40	40	
9	L. des Capucins	DUP 3	Rebal	1, 3, 6, 5	9	02/10/06	18/06/07	17/07/07		Attente Arrêt de constructibilité						85	85	85	
9	L. des Capucins	DUP 3	SCI Provence sud	IM	IM	02/10/06	18/06/07	17/07/07		Attente Arrêt de constructibilité						85	85	85	
9	L. des Capucins	DUP 3	Synd. Des Cap.	IM	IM	02/10/06	18/06/07	17/07/07		Attente Arrêt de constructibilité						29	29	29	
9	L. des Capucins	DUP 3	Garcas de L	IM	IM	02/10/06	18/06/07	17/07/07		Attente Arrêt de constructibilité						29	29	29	
9	L. des Capucins	DUP 3	Miroum	IM	IM	02/10/06	18/06/07	17/07/07		Attente Arrêt de constructibilité						87	87	87	
9	L. des Capucins	DUP 3	Talab	IM	IM	02/10/06	18/06/07	17/07/07		Attente Arrêt de constructibilité						29	29	29	
7	Masse	DUP 3	Ind. Avache	IM	IM	07/03/07	18/06/07	17/07/07		Attente Arrêt de constructibilité						306	73	233	
7	Masse	DUP 3	SCI 7. Masse	IM	IM	02/10/06	18/06/07	17/07/07		Attente Arrêt de constructibilité						31	31	31	
17	Masse	DUP 3	Succession Rahmet	IM	IM	02/10/06	18/06/07	17/07/07		Attente Arrêt de constructibilité						61	61	61	
17	Masse	DUP 3	Succession Mirams	IM	IM	02/10/06	18/06/07	17/07/07		Attente Arrêt de constructibilité						61	61	61	
17	Masse	DUP 3	Ind Bouzou	IM	IM	02/10/06	18/06/07	17/07/07		Attente Arrêt de constructibilité						91,25	91,25	91,25	
25	Masse	DUP 3	Ind Bouzou	3 et 4	3 et 4	13/12/03	26/01/06	20/03/06		Attente Arrêt de constructibilité						182,5	82	164	
25	Masse	DUP 3	Mie Bameshaka	5, 6, 8	5, 6, 8	13/12/03	26/01/06	20/03/06		Attente Arrêt de constructibilité						246	82	164	
29	Masse	DUP 3	Ind et Mme Chataur	IM	IM	13/12/03	26/01/06	20/03/06		Attente Arrêt de constructibilité						50	50	50	
30	Masse	DUP 3	Mie Barlot	3	3	13/12/03	26/01/06	20/03/06		Attente Arrêt de constructibilité						50	50	50	
30	Masse	DUP 3	Mme Bengui	5	5	13/12/03	26/01/06	20/03/06		Attente Arrêt de constructibilité						50	50	50	
30	Masse	DUP 3	Ind. Soudes	6	6	13/12/03	26/01/06	20/03/06		Attente Arrêt de constructibilité						188	70	252	
38	Masse	DUP 3	Ind. Soudes	IM	IM	13/12/03	26/01/06	20/03/06		Attente Arrêt de constructibilité						352	70	252	
7	Nationale	DUP 1	SCI Rappi	IM	IM	15/02/03	03/05/04	16/07/04		Attente Arrêt de constructibilité						482	72	350	
7	Nationale	DUP 1	Rullon	IM	IM	08/10/06	08/01/07	19/02/07		Attente Arrêt de constructibilité						228	56	216	
20	Nationale / S.S. Petit St Jean	DUP 1	Ind et Mme Subert	IM	IM	19/01/06	13/03/06	28/07/06		Attente Arrêt de constructibilité						318	64	254	
20	Nationale	DUP 1	Ind et Mme Subert	IM	IM	03/03/06	06/04/06	25/07/06		Attente Arrêt de constructibilité						58	58	58	
13	P. des Marcellaises	DUP 1	Marsella	3	3	08/10/06	08/01/07	19/02/07		Attente Arrêt de constructibilité						42	42	42	
15	P. des Marcellaises	DUP 1	Ind. Fata	18,5	18,5	08/10/06	08/01/07	19/02/07		Attente Arrêt de constructibilité						73	73	73	
52	Petit St Jean	DUP 2	Ind. Rappi	3	3	31/01/07	15/03/07	12/04/07		Attente Arrêt de constructibilité						25	25	25	
52	Petit St Jean	DUP 2	Ind. Rappi	3	3	31/01/07	15/03/07	12/04/07		Attente Arrêt de constructibilité						25	25	25	
12	Petites Maisons	DUP 2	Gowadi	1	1	03/03/06	06/04/06	25/07/06		Attente Arrêt de constructibilité						23	23	23	
12	Petites Maisons	DUP 2	Conte	2	2	03/03/06	06/04/06	25/07/06		Attente Arrêt de constructibilité						15	15	15	
12	Petites Maisons	DUP 2	Mémou	3	3	03/03/06	06/04/06	25/07/06		Attente Arrêt de constructibilité						15	15	15	
12	Petites Maisons	DUP 2	Kurakellan	4	4	03/03/06	06/04/06	25/07/06		Attente Arrêt de constructibilité						57	57	57	
12	Petites Maisons	DUP 2	Sci Sani	5	5	03/03/06	06/04/06	25/07/06		Attente Arrêt de constructibilité						55	55	55	
23	Petites Maisons	DUP 1	Ind et Mme Allouch	IM	IM	19/01/06	13/03/06	28/07/06		Attente Arrêt de constructibilité						360	60	240	
46	Petites Maisons	DUP 1	Ind et Mme Allouch	IM	IM	09/01/07	19/02/07	19/02/07		Attente Arrêt de constructibilité						266	67	201	
48	Petites Maisons	DUP 1	Ind et Mme Marabet	IM	IM	02/10/06	18/06/07	17/07/07		Attente Arrêt de constructibilité						210	35	175	
2	Pollak	DUP 3	SCI 26	2	4, 8	02/10/06	18/06/07	17/07/07		Attente Arrêt de constructibilité						104	35	105	
2	Pollak	DUP 3	Bersoux	3	3	02/10/06	18/06/07	17/07/07		Attente Arrêt de constructibilité						35	35	35	
7	Pollak	DUP 3	Meyrès	1	1	02/10/06	18/06/07	17/07/07		Attente Arrêt de constructibilité						34,3	34,3	34,3	
7	Pollak	DUP 3	Pichain	3	3	08/10/06	18/06/07	17/07/07		Attente Arrêt de constructibilité						34,3	34,3	34,3	
7	Pollak	DUP 3	Chateur	6	6	02/10/06	18/06/07	17/07/07		Attente Arrêt de constructibilité						34,3	34,3	34,3	
7	Pollak	DUP 3	Ind. Kenbou	7	7	02/10/06	18/06/07	17/07/07		Attente Arrêt de constructibilité						34,3	34,3	34,3	
7	Pollak	DUP 3	Rugaut	7	7	02/10/06	18/06/07	17/07/07		Attente Arrêt de constructibilité						88,6	69,6	69,6	
7	Pollak	DUP 3	Sci Sani	8, 9	8, 9	02/10/06	18/06/07	17/07/07		Attente Arrêt de constructibilité						88,6	69,6	69,6	
7	Pollak	DUP 3	SCI Des la soie	1 & 10	2	02/10/06	18/06/07	17/07/07		Attente Arrêt de constructibilité						34,3	34,3	34,3	
7	Pollak	DUP 3	Dard	4	4	09/10/06	19/06/07	17/07/07		Attente Arrêt de constructibilité						34,3	34,3	34,3	
7	Pollak	DUP 3	Mémou	IM	IM	09/03/06	06/04/06	25/07/06		Attente Arrêt de constructibilité						266	60	168	
3	Powidone	DUP 3	APHM	IM	IM	09/03/06	06/04/06	25/07/06		Attente Arrêt de constructibilité						150	30	120	
46	Rocquettes	DUP 3	Trani	IM	IM	07/03/07	18/06/07	17/07/07		Attente Arrêt de constructibilité						288	69	220	
5	Rocques	DUP 3	Amnez	Lot 2	IM	07/03/07	18/06/07	17/07/07		Attente Arrêt de constructibilité						288	69	220	
35	Thubasua	DUP 3	Hassad	IM	IM	28/07/04	08/11/04	30/12/04		Attente Arrêt de constructibilité						507	507	507	

# 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<sup>er</sup> 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 31 décembre 2008, ce sont 2180 logements qui ont fait l'objet d'un dossier de demande de subvention soit une augmentation de 450 dossiers pour 2008 soit une moyenne annuelle de 440 dossiers par an.

Ces demandes ont permis de mobiliser 12,05 M€ de subventions publiques de la part de L'ANAH, de la VILLE, de la REGION et du DEPARTEMENT.

35 692 m2 habitables ont été concernés par des travaux de remises aux normes sur les parties privatives soit 680 logements en majorité de type 3 de 60 m2 ainsi que des types 1.

264 façades ont été ravalées soit 75 de plus par rapport aux années 2004,2005,2006

204 cages d'escaliers ont été refaites soit 51 de plus

180 toitures ont été traitées soit là aussi 52 de plus par rapport aux années précédentes

**Donc depuis 1995 au 31 décembre 2008 dans le cadre d'opérations incitatives et coercitives successives, ce sont 5424 logements qui ont été aidés sur ces périmètres d'OPAH et de PRI sur un territoire qui représente 7800 logements.**

## **PERSPECTIVES 2009**

La convention d'OPAH MARSEILLE CENTRE VILLE III signée le 25 juin 2004 par les différents partenaires permettra jusqu'au 22 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.

Il est a noté que de manière spontanée, il est difficile de produire du logement à caractère social dans un contexte ou le marché de l'immobilier a fortement progressé par rapport aux années passées.

Il semble que depuis le début de l'année 2008 le marché haussier sur les prix de vente dans l'ancien sur le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> arrondissement se soit ralenti, permettant de rechercher des prix de vente plus attractifs pour le montage en social avec l'option fiscale en Borloo ancien pour 2008 et depuis le début 2009 le Scellier dans l'ancien.

Les possibilités se situent donc dans le cadre des immeubles revendus par MARSEILLE AMENAGEMENT, des immeubles occupés à restaurer très souvent habités par une population sociale de fait, et dans le cadre du protocole d'Eradication de l'Habitat Indigne avec par exemple la transformation en bail d'habitation d'hôtel meublé.

Par ailleurs suites aux diverses mesures indiquées dans la loi ENL et aux récentes décisions arrêtées par l'ANH afin de renforcer la production nationale de logement à caractère social, il devient de plus en plus difficile de solliciter les aides publiques uniquement pour des opérations en loyers libres.

Donc nous assistons à une participation de plus en plus grandissante des aides publiques allouées uniquement dans les opérations privées de réhabilitation pour des loyers de sorties en social voir très social avec des conditions de travaux plus importantes comme l'obtention du label Promotelec pour les installations électriques et le respect de la RT 2005 pour l'isolation thermique des logements.

De plus, les mesures fiscales de 2008 avec la suppression de la déduction forfaitaire de 14 % sur les loyers libres, pour favoriser plutôt une déduction forfaitaire de 30 % en loyer intermédiaire et de 45 % en loyer social et/ou très social, a incité de nombreux investisseurs sur ces types de montages avec en plus la possibilité dans le cadre de ce montage d'être exonérés au paiement de la participation forfaitaire de 13 008€ pour les places de stationnement pour tous les 140 m<sup>2</sup> de SHON.

Il semble donc que les prochains dossiers à vocation sociale soient 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 2008 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 et 86 en 2008 soit une augmentation de 50% par rapport à 2007.

A titre indicatif, les loyers sociaux se situent entre 5,36€/m<sup>2</sup> et 7,49€/m<sup>2</sup> et le loyer libre en moyenne à 12€/m<sup>2</sup>.

Le loyer intermédiaire varie en fonction de la typologie du logement entre 6,93€/m<sup>2</sup> et 10,98€/m<sup>2</sup>

Suites aux enquêtes parcellaires consécutives aux opérations de restauration immobilières plus de 60 % des personnes concernées décident de réaliser des travaux et de ce fait bénéficient des régimes de subventions applicables dans le cadre de l'OPAH permettant à cette dernière d'avoir de bon résultat d'avancement.

# Périmètre de Restauration Immobilière Thubaneau-Récolettes

Date de création	28 juin 1993
Concession d'Aménagement	19 juillet 1993
Durée	5 années
Prorogation jusqu'au	31 décembre 2009
Concédant	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 porte sur 80 immeubles, soit environ 400 logements et se développe au sein de l'opération Centre Ville dont elle a constitué le premier jalon.

Elle s'inscrit dans la même logique d'interventions et de procédures et répond 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 convention publique d'aménagement n° 93/177 notifiée le 28 juin 1993 à Marseille Aménagement.

Cette Convention a été prorogée une première fois par avenant n° 4 (17 juillet 2000) jusqu'au 31 décembre 2002.

Elle a été prorogée une deuxième fois jusqu'au 31 décembre 2005 par délibération du conseil municipal de mars 2002 afin de permettre le traitement de quelques immeubles particulièrement délabrés de ce secteur et notamment sur les rues Poids de la Farine et Vincent Scotto.

elle a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2006 par délibération du conseil municipal du 16 juillet 2004 afin de permettre le traitement de l'espace muséal du mémorial de la marseillaise sis 25 rue Thubaneau.

Enfin elle a été prorogée jusqu'au 31 décembre 2009 par délibération du conseil municipal afin de permettre d'achever la réhabilitation des immeubles restant à traiter.

### 1- Enquêtes parcellaires :

En dehors des opérations acquisitions / reventes d'immeubles à réhabiliter, l'opération s'est jusqu'à présent basée sur le volontariat des propriétaires traditionnels.

Toutefois, en dépit des efforts engagés auprès de ces propriétaires subsistent aujourd'hui quelques immeubles particulièrement dégradés, notamment dans le secteur des rues Thubaneau et Poids de la Farine dont les propriétaires ne souhaitent pas engager les travaux de réhabilitation.

Afin de ne pas laisser perdurer une telle situation qui aurait pour effet de réduire l'impact des actions déjà engagées, il a été décidé d'engager une action plus coercitive sur ces propriétés, en s'appuyant sur la DUP de travaux existante.

En cas de persistance de refus du propriétaire d'engager les travaux obligatoires, cette action pourrait déboucher sur une expropriation.

-Enquêtes Parcellaires engagées :

12 adresses concernées

-En cours d'expropriation :

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

### 2- Mémorial de La Marseillaise

Par délibération 02/406/CESS du 11 mars 2002, le Conseil Municipal a approuvé le principe de requalification d'espaces du quartier Belsunce, mémoire de l'hymne national « la Marseillaise ».

Les vestiges du jeu de paume, accessible par le N° 25 rue Thubaneau, constitue le pivot d'un projet de Mémorial de la Marseillaise, espace muséal à vocation publique.

Dans le cadre 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.

L'immeuble d'habitation sur rue, accessible par le n° 27, revendu avec un programme de travaux conformément aux missions 2.1. et 2.6. du Cahier des Charges, est aujourd'hui entièrement restauré.

Dans ce contexte, 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 cet équipement à vocation publique. Une fois achevé, l'équipement sera cédé à la ville qui en assurera la gestion.

En 2007 les permis de démolir et de construire ont été obtenus. Les fouilles archéologiques ont été réalisées en 2008, ce qui permettait un démarrage des travaux en Juin 2009. Cependant, à l'issue de la procédure d'appel d'offres, seules deux offres ont été recueillies largement supérieures au budget, ce qui a conduit à déclarer l'appel d'offres infructueux et à relancer celui-ci.

## QUELQUES INDICATEURS DE L'ACTIVITÉ

Nombre d'immeubles prescrits:	82
Nombre d'immeubles traités :	
- Réhabilités :	63*
- Réhabilitation cours :	04
Total	67

Soit 81% de l'ensemble des immeubles prescrits

Il reste donc 19% du territoire de la DUP à traiter dont l'ensemble immobilier 15/17/19/21 rue Thubaneau propriété de Marseille Aménagement jouxtant le futur projet du mémorial de la marseillaise.

Cet ensemble immobilier est prévu à la vente en 2009 pour la réalisation d'un programme en accession à la propriété.

(\* les immeubles vendus par Marseille Aménagement et réhabilités par les nouveaux propriétaires ont été, pour la plus part jumelés, ce qui correspond à l'objectif souhaité d'agrandissement des tailles moyennes d'appartements afin que l'offre de logements soit adaptée à la demande.

### 1- Acquisitions :

Aucune acquisition réalisée en 2008.

### 2- Relogements :

6 relogements, réalisés en 2008, ce qui porte à 45 le nombre de relogements effectués depuis l'origine.

### 3- Commercialisation :

327m<sup>2</sup> de logements vendus au prix de 201354€  
55m<sup>2</sup> de locaux vendus au prix de 33867€

EXPROPRIATIONS PRI THUBANEAU

ADRESSE N° Rue	DUP	Propriétaires	lbr, parc.	long, mv.	numéro lots LC	surf LC	numéro lots Logt	surf Logt	Surface totale	Date de adpt. en Préfecture	Date entrée parcelaire (début)	Rapport Préfecture	Engagement de travaux ou non	Engagement de travaux	Travaux réalisés	Demande Arrêt de cessibilité	Arrêt de cessibilité	Ordonnance d'expropriation	Saisine du Juge de l'expropriation	Transport sur les lieux	Prise de possession envisagée	Observations
5 V.Scotto	Thubaneau 2	Herdiad	7	7	1	98	1,3,5,6,6	32	74	18/12/03	03/05/04	15/07/04				21/07/05	21/09/05	21/09/05				Recense DUP
5 V.Scotto	Thubaneau 2	Maziz	7	7	1	98	2	32	32	18/12/03	03/05/04	15/07/04				21/07/05	21/09/05	21/09/05				Recense DUP
5 V.Scotto	Thubaneau 2	Indakéns	7	7	1	98	4	32	32	18/12/03	03/05/04	15/07/04				21/07/05	21/09/05	21/09/05				Recense DUP

EXPROPRIATIONS EN ATTENTE

18 Belances	Thubaneau 2	SCI Immobilière Belances	9	15	4	IM		351	439	08/09/06	06/11/06	18/12/06										
20 Belances	Thubaneau 2	SCI Immobilière Belances	9	15	4	IM		351	439	08/09/06	06/11/06	18/12/06										
32 Belances	Thubaneau 2	SCI Immobilière Belances	9	15	4	IM		351	439	08/09/06	06/11/06	18/12/06										
14/16 Belances	Thubaneau 2	SCI Immobilière Belances	5	17	4	IM		253	352	08/09/06	06/11/06	18/12/06										
9 Pôles de la Fertre	Thubaneau 2	Personnel	3	14	4	IM		728	910	08/09/06	06/11/06	18/12/06										
19 Pôles de la Fertre	Thubaneau 2	Personnel	3	14	4	IM		156	228	08/09/06	06/11/06	18/12/06										
21 Pôles de la Fertre	Thubaneau 2	Personnel	3	14	4	IM		199	211	08/09/06	06/11/06	18/12/06										
10 Thubaneau	Thubaneau 2	E. Abadi	6	12	4	IM		82	312	18-déc	03/05/04	16/07/04										
32 Thubaneau	Thubaneau 2	Coupe Richard Indakéns	9	11	1	IM		47	322	29/03/04	06/11/06	18/12/06										
32 Thubaneau	Thubaneau 2	SCI Levas	20	25	1	IM		118	385	08/09/06	06/11/06	18/12/06										
32 Thubaneau	Thubaneau 2	SCI Levas	20	25	1	IM		118	385	08/09/06	06/11/06	18/12/06										
32 Thubaneau	Thubaneau 2	SCI Levas	20	25	1	IM		118	385	08/09/06	06/11/06	18/12/06										
32 Thubaneau	Thubaneau 2	Martin	20	25	1	IM		118	385	08/09/06	06/11/06	18/12/06										
32 Thubaneau	Thubaneau 2	sci ledjpa	20	25	1	IM		118	385	08/09/06	06/11/06	18/12/06										
32 Thubaneau	Thubaneau 2	Abouali	20	25	1	IM		118	385	08/09/06	06/11/06	18/12/06										
32 Thubaneau	Thubaneau 2	Pouartoff	20	25	1	IM		118	385	08/09/06	06/11/06	18/12/06										
32 Thubaneau	Thubaneau 2	SCI Myrtilin B	20	25	1	IM		118	385	08/09/06	06/11/06	18/12/06										
32 Thubaneau	Thubaneau 2	SCI JJC	20	25	1	IM		118	385	08/09/06	06/11/06	18/12/06										
32 Thubaneau	Thubaneau 2	Sci Immobilier	20	25	1	IM		187	187	08/09/06	06/11/06	18/12/06										
32 Thubaneau	Thubaneau 2	Restaque Marshallaire	20	25	1	IM		80	80	08/09/06	06/11/06	18/12/06										
32 Thubaneau	Thubaneau 2	Association Mastumane	20	25	1	IM		118	385	08/09/06	06/11/06	18/12/06										
19 V.Scotto	Thubaneau 2	Merrato	5	22	1	IM		72	72	18/12/03	03/05/04	16/07/04										
19 V.Scotto	Thubaneau 2	Caussemille	5	22	1	IM		72	72	18/12/03	03/05/04	16/07/04										
19 V.Scotto	Thubaneau 2	Gulgues	5	22	1	IM		72	72	18/12/03	03/05/04	16/07/04										
19 V.Scotto	Thubaneau 2	Ebrahim	5	22	1	IM		72	72	18/12/03	03/05/04	16/07/04										
19 V.Scotto	Thubaneau 2	Saad	5	22	1	IM		72	72	18/12/03	03/05/04	16/07/04										
19 V.Scotto	Thubaneau 2	Oufes	5	22	1	IM		72	72	18/12/03	03/05/04	16/07/04										
25 V.Scotto	Thubaneau 2	Emmanuel	7	12	1	IM		55	55	08/09/06	06/11/06	18/12/06										
25 V.Scotto	Thubaneau 2	Guerrill	7	12	1	IM		55	55	08/09/06	06/11/06	18/12/06										
25 V.Scotto	Thubaneau 2	Jaral	7	12	1	IM		55	55	08/09/06	06/11/06	18/12/06										
25 V.Scotto	Thubaneau 2	SCI Ymasa	7	12	1	IM		55	55	08/09/06	06/11/06	18/12/06										
25 V.Scotto	Thubaneau 2	Prescoi	7	12	1	IM		55	55	08/09/06	06/11/06	18/12/06										

# Périmètre de Restauration Immobilière Panier-Vieille Charité

Date de création	15 mars 1993
Concession d'Aménagement	1 <sup>er</sup> janvier 1999
Durée initiale	3 années
Prorogation jusqu'au	31 décembre 2009
Collectivité Contractante	Ville de Marseille

Compte tenu de l'avancement de l'opération et de la raréfaction des biens mis en vente, l'activité principale est maintenant tournée principalement vers les propriétaires privés afin de les inciter à engager les travaux de réhabilitation.

Un certain nombre d'immeubles restant à traiter ont ainsi été identifiés et tous les efforts sont faits pour que ces immeubles soient maintenant réhabilités.

Une action plus coercitive est menée envers les propriétaires refusant de mettre en œuvre ces travaux.

En effet en dépit des efforts engagés auprès de ces propriétaires, il subsiste aujourd'hui des immeubles particulièrement dégradés, dont les propriétaires ne souhaitent pas engager les travaux de réhabilitation.

Afin d'obtenir les réhabilitations que la phase amiable n'a pas permis d'atteindre, il a été décidé de placer en enquêtes parcellaires les immeubles très dégradés voir dangereux, ainsi que ceux situés le long des axes stratégiques

Etant précisé que l'objectif principal est de contraindre par cette procédure le propriétaire à réhabiliter son bien, l'acquisition par voie d'expropriation ne sera que la conséquence de l'épuisement de toutes les démarches amiables et coercitives.

-Nombre immeubles concernés par l'enquête Parcellaire : 73

-Ordonnances d'expropriation obtenues: 20 adresses concernées

Plusieurs propriétaires initialement opposés aux travaux, ont engagé la réhabilitation de leurs biens, après mise en enquête parcellaire, ils ne sont plus concernés par la procédure d'expropriation.

## I- Zones d'interventions fortes:

### 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 relogé 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

D'un point de vue technique, les relevés géomètre ont été réalisés et un nouveau projet de compromis de vente a été adressé au Nouveau Logis Provençal (NLP) ce dernier a déposé et obtenu le permis de construire.

La cession au profit de NLP est prévue en 2009.

**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.







DRESSE		Rue	N° lots		Propriétaire	N° lots LC	N° lots Logt	Dépt en Préfecture	Date enquête parcelaire (début)	Rapport Préfecture	Jugement de travaux ou non	Travaux réalisés	Demande de cessibilité	Arrêté de cessibilité	Ordonnance d'expro.	Publication hypothèques	Notifications	Saisine du Juge de l'expropriation	Transport sur les lieux	Pris en possession envisagé	Date du jugement	Surf. locaux	Surf. totale	Surf. logt	
24	St Antoine		3		Charrier		3	07/12/06	01/02/07	27/07/07	1	1	Trx faits									33	33	33	
24	St Antoine		4		Berdano		4	07/12/06	01/02/07	27/07/07	1	1	Trx faits										33	33	33
24	St Antoine		5		Hernandez		5	07/12/06	01/02/07	27/07/07	1	1	Trx faits										33	33	33
24	St Antoine		6&7		Juhet & Gorla		6&7	07/12/06	01/02/07	27/07/07	1	1	Trx faits										66	66	66
24	St Antoine		8&9		SCI Axel	1	8&9	07/12/06	01/02/07	27/07/07	1	1	Trx faits										33	33	33
24	St Antoine		10&11		Cohen		10&11	07/12/06	01/02/07	27/07/07	1	1	Trx faits										66	66	66
24	St Antoine				Benzerari			07/12/06	01/02/07	27/07/07	1	1	demande d'agrément										66	66	66
27	St Antoine				Versini			09/01/07	19/02/07	29/03/07	1	1	en cours										49	49	49
12	St Pons		2,3,4		Gabeur	1	2,3,4	09/10/06	23/11/06	09/01/07	1	1	15/12/08	en attente	en attente								214	214	214
19	Ste Françoise		IM		SCI Doudat Roche	IM	IM	03/10/06	23/11/06	09/01/07	1	1	05/03/07	30/04/07	23/07/07	différé	29/07/08	en cours				182	182	182	
4B	Ste Françoise		IM		Marini	IM	IM	03/10/06	23/11/06	09/01/07	1	1	05/03/07	30/04/07	23/07/07	à faire	29/07/09	en cours				102	102	102	
50	Ste Françoise		6		Gomez	1,2,3	6	03/10/06	23/11/06	09/01/07	1	1	demande d'agrément										157	157	157
50	Ste Françoise		4,5		Gouffren		4,5	03/10/06	23/11/06	09/01/07	1	1	en cours										78,5	78,5	78,5
50	Ste Françoise		7,8		Borel		7,8	03/10/06	23/11/06	09/01/07	1	1	demande d'agrément										78,5	78,5	78,5
54	Ste Françoise		IM		SCI Navos	IM	IM	03/10/06	23/11/06	09/01/07	1	1	05/03/07	30/04/07	23/07/07	en cours	25/07/08	Traité d'adhésion				108	108	108	
56	Ste Françoise		IM		Bureau	IM	IM	03/10/06	23/11/06	09/01/07	1	1	en cours									0	0	0	
6	Trav. Fontaine de Caylus		2		Bishop	IM	2	09/01/07	19/02/07	28/03/07	1	1	Trx faits										70	70	141
6	Trav. Fontaine de Caylus		1		Sabag	IM	1	08/01/07	19/02/07	28/03/07	1	1	Trx faits										56	56	56
6	Trav. Fontaine de Caylus		3		Cuello	IM	3	08/01/07	19/02/07	28/03/07	1	1	Trx faits										56	56	56
6	Trav. Fontaine de Caylus		4		Vignolo	IM	4	09/01/07	19/02/07	28/03/07	1	1	Trx faits										0	0	0
																							0	0	0

# 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 <sup>er</sup> et 2 <sup>e</sup> 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

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 €/m<sup>2</sup>
- ✓ 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 privées (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'îlot 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<sup>er</sup> 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- PERSPECTIVES 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.