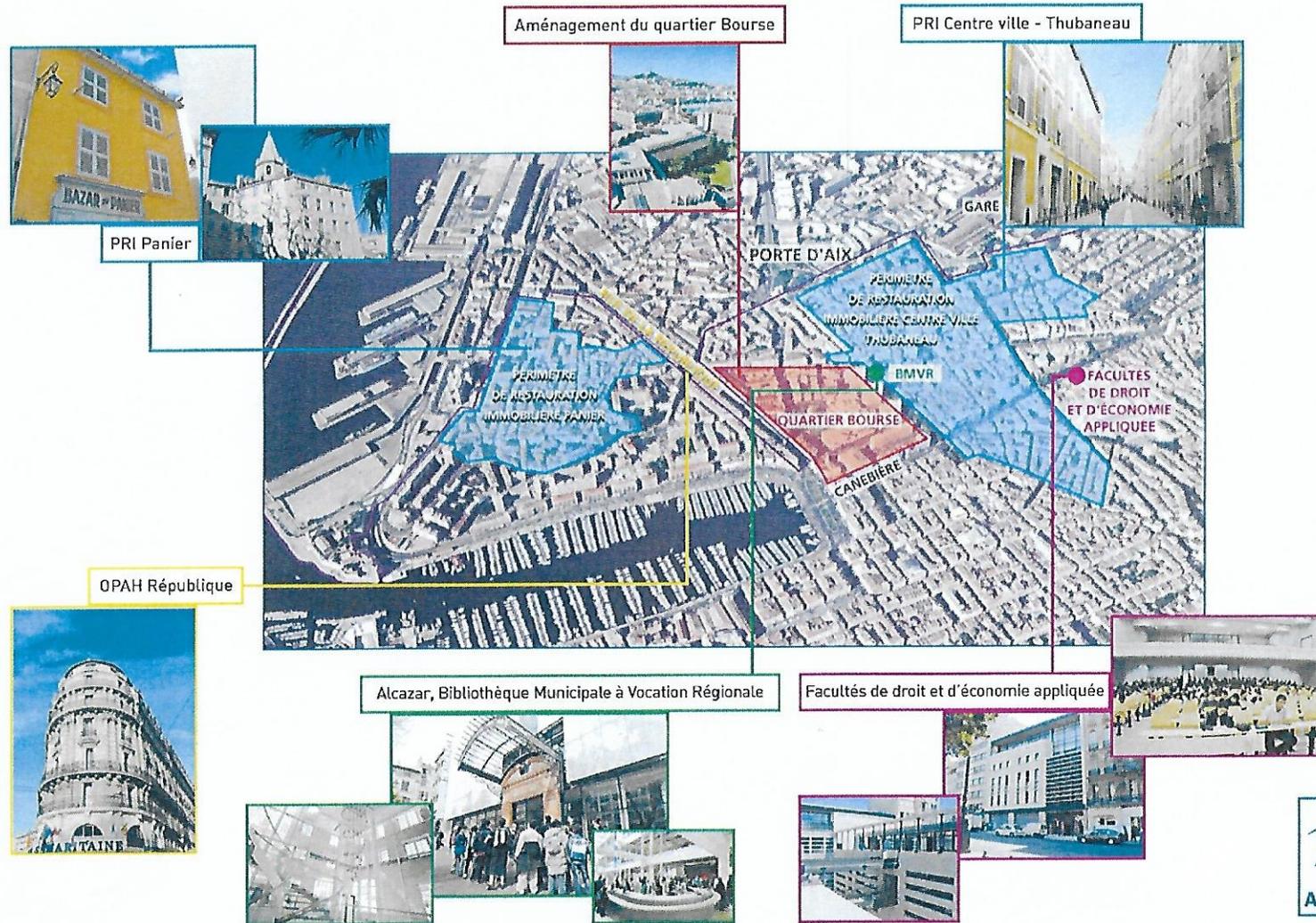
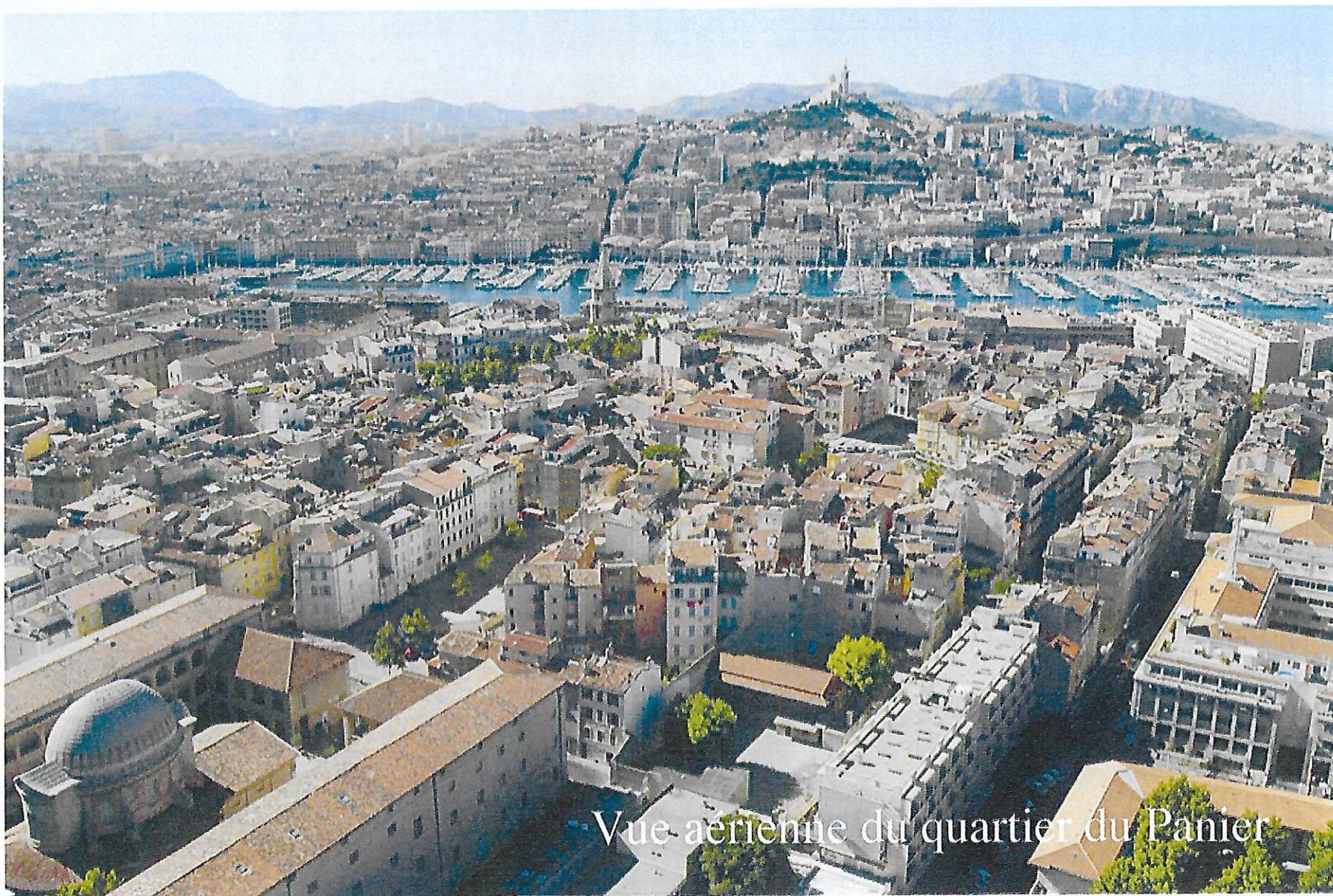


**Périmètre de Restauration  
Immobilière  
PANIER VIEILLE-CHARITÉ**  
Etat d'avancement au 31 décembre 2008



# LE CENTRE VILLE DE MARSEILLE

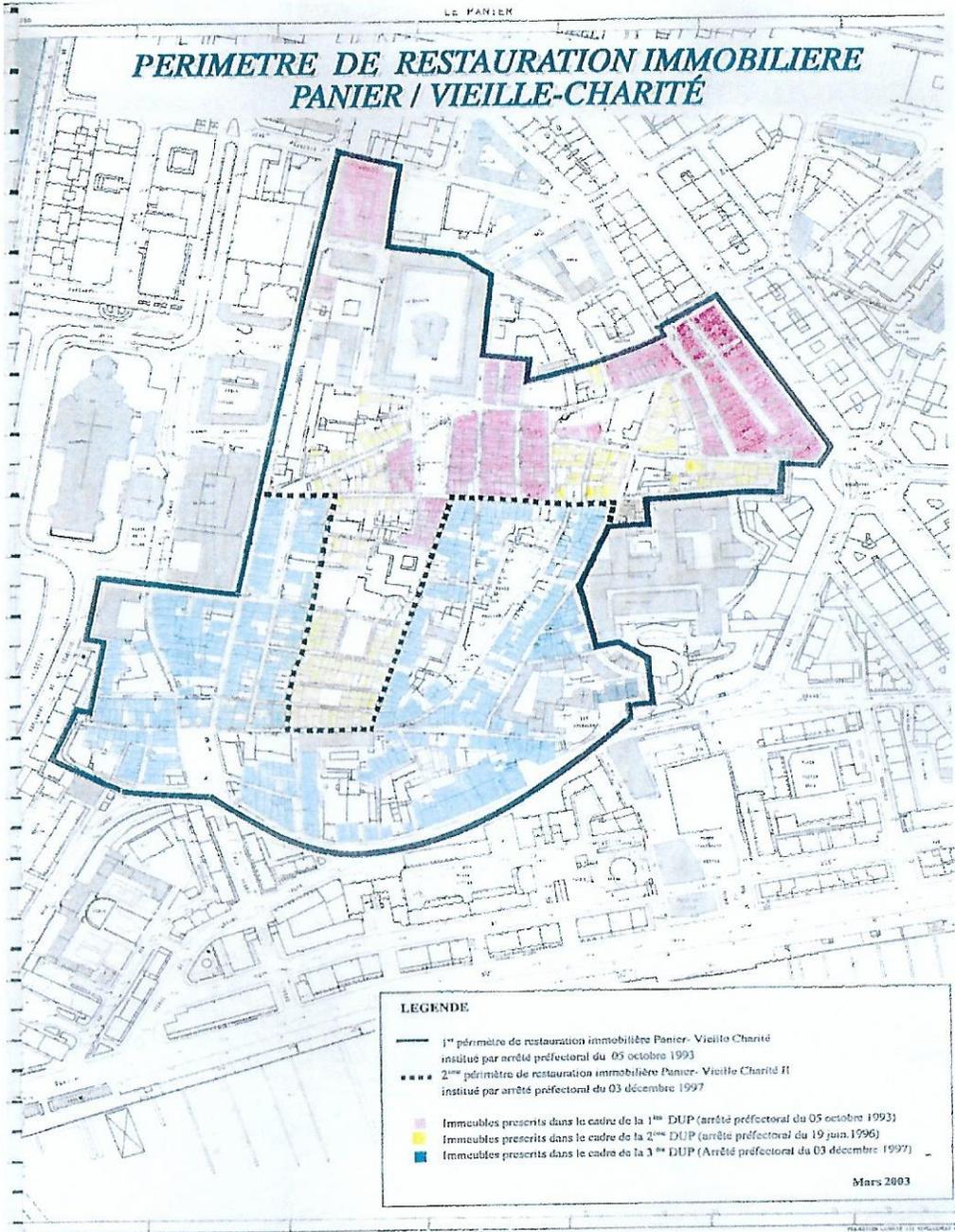




Vue aeriennne du quartier du Panier

LE PANIER

## PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE PANIER / VIEILLE-CHARITÉ



**LEGENDE**

- 1<sup>er</sup> périmètre de restauration immobilière Panier- Vieille Charité institué par arrêté préfectoral du 05 octobre 1993
- - - - 2<sup>ème</sup> périmètre de restauration immobilière Panier- Vieille Charité II institué par arrêté préfectoral du 03 décembre 1997
- Immeubles prescrits dans le cadre de la 1<sup>ère</sup> DUP (arrêté préfectoral du 05 octobre 1993)
- Immeubles prescrits dans le cadre de la 2<sup>ème</sup> DUP (arrêté préfectoral du 19 juin 1996)
- Immeubles prescrits dans le cadre de la 3<sup>ème</sup> DUP (Arrêté préfectoral du 03 décembre 1997)

Mars 2003

## **Glossaire**

**OPAH :** Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

**ZPPAUP :** Zone de Protection du Patrimoine Architectural  
Urbain et Paysager

**PRI :** Périmètre de Restauration Immobilière

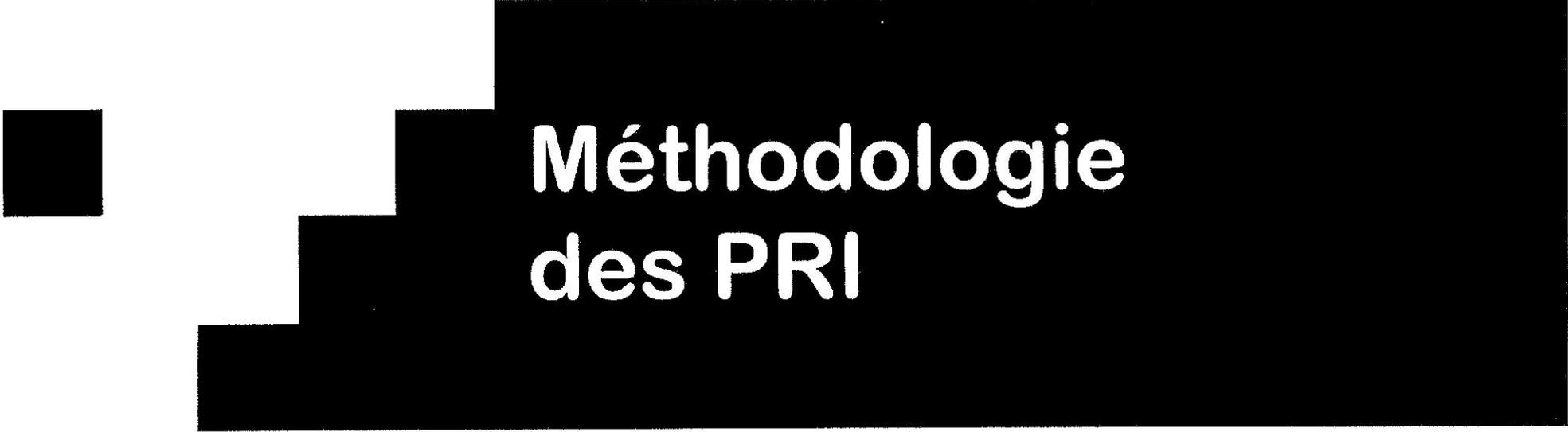
**DUP :** Déclaration d'Utilité Publique

**AST :** Autorisation Spéciale de Travaux

**Nature :** - Concession d'Aménagement.

**Contenu :**

- Suivi des procédures administratives (DUP, Prescription de Travaux)
- Contrôle de la conformité des travaux au regard des prescriptions ZPPAUP et des DUP
- Mise au point des projets de restructuration
- Etablissement des AST
- Acquisitions des biens à restaurer
- Relogement des occupants des immeubles acquis
- Travaux de restructuration sur patrimoine acquis ou sur espaces publics
- Coordination et animation de la commercialisation et commercialisation en direct
- Gestion pour le compte des acquéreurs de logements après restauration
- Animation et suivi des OPAH.



# Méthodologie des PRI

## 1 - LES OBJECTIFS DE L'OPÉRATION

Différentes opérations avaient été menées sur le quartier du panier depuis plusieurs années (1970/1980) :

- OGRI opération groupée de Restauration Immobilière
- ZAD Zone d'Aménagement Différée
- OPAH Panier (trois OPAH successives)

De l'avis de tous, ces actions n'ont eu aucun résultat tangible et le quartier du panier a continué son processus de paupérisation et de dégradation.

L'objectif affiché par le PRI est de :

- Lutter contre la vacance
- Lutter contre l'insalubrité
- Transformer la typologie des logements pour y permettre l'accueil de familles
- Combiner l'action incitative et coercitive.

## 2 – LES OUTILS MIS EN PLACE

C'est dans ce contexte que la Ville de Marseille a choisi de mettre en place un ensemble d'outils administratifs alliant incitation et obligation permettant de dynamiser le processus de réhabilitation, dans un souci de mise en valeur du patrimoine architectural :

- Le **PRI** définit le périmètre opérationnel dans lequel différentes actions d'aménagement urbain sont programmées.
- La **ZPPAUP** a pour objectif la préservation de l'aspect patrimonial de ce centre ancien, tout en permettant son adaptation aux normes de la vie moderne.

## ■ Méthodologie des PIR

- La **DUP** de travaux rend obligatoire au propriétaire la restauration de son immeuble dans un délai déterminé. En cela :
  - Elle permet d'apporter une solution aux nombreux cas d'immeubles dans lesquels certains copropriétaires bloquent le processus de restauration que des copropriétaires minoritaires souhaitent engager depuis des années en vue de la conservation et la mise en valeur de leur patrimoine.
  - Par ailleurs, par sa nature contraignante, elle permet de s'assurer que l'ensemble du périmètre sera traité de manière homogène.
  - Elle assure donc à chaque propriétaire que les travaux réalisés ne seront pas isolés mais qu'au contraire, les investissements réalisés seront relayés par ceux des autres propriétaires.
  - Cette DUP permet donc d'atteindre la masse critique nécessaire pour rendre lisible l'opération.
  - En effet, la DUP peut permettre, le cas échéant, à la puissance publique de se substituer aux propriétaires défaillants.
- Bien entendu, en complément de ces outils coercitifs est présent le volet incitatif sous forme de subvention Ville/Région/Etat (OPAH Centre Ville).

**La multiplicité des outils mis en place et leur force administrative montre bien que cette opération est considérée comme prioritaire par les pouvoirs publics.**

## 3 - L'INTERVENTION DE MARSEILLE AMENAGEMENT

### **L'ANIMATION**

Le rôle principal de Marseille Aménagement est de persuader les propriétaires de s'inscrire dans le processus de réhabilitation en leur faisant connaître les objectifs de l'opération, ses modalités, les aides mobilisables et leur apporter conseils et soutien logistique.

Il s'agit donc principalement d'un rôle d'animation auprès des propriétaires.  
Cette fonction comprend notamment les missions suivantes :

- la recherche des propriétaires,
- leur rencontre,
- information sur l'opération,
- la participation le cas échéant à la mise en place de l'organisation de la copropriété (mise en place d'un syndic),
- la notification des travaux obligatoires,
- l'assistance dans le montage des dossiers techniques en concertation avec l'ABF,
- l'incitation au vote des travaux de réhabilitation,
- le montage des dossiers de subventions,
- l'organisation du paiement des subventions après contrôle des travaux.

### LES ACQUISITIONS

Par ailleurs, Marseille Aménagement peut procéder à des acquisitions d'immeubles auprès de particuliers qui ne souhaitent pas procéder à la réhabilitation et qui usent du droit de délaissement prévu par la Loi.

Ces immeubles sont alors acquis à l'amiable par Marseille Aménagement après avis du Service des Domaines. Le cas échéant, Marseille Aménagement, délégataire du droit de préemption, peut procéder à la préemption suite aux D.I.A déposées.

Ils sont destinés à être revendus à des nouveaux propriétaires s'engageant à réaliser les travaux lourds de réhabilitation.

**L'intervention par les propriétaires initiaux (propriétaires occupants et bailleurs) concerne 79% des immeubles du quartier. Les réhabilitations des immeubles initialement propriété de Marseille Aménagement ne représentent que 21% mais ont un effet d'entraînement déterminant.**

# Méthodologie des

## LE RELOGEMENT

Dans l'hypothèse où le logement est occupé, préalablement à cette vente, Marseille Aménagement procède au relogement du locataire selon la méthodologie suivante :

-Une enquête sociale réalisée par les agents spécialisés de Marseille Aménagement permet de connaître la situation sociale de la famille et ses besoins notamment en ce qui concerne :

- \*la composition de la famille,
- \*le type de logement souhaité,
- \*la localisation souhaitée,
- \*les possibilités financières actuelles et les possibilités d'octroi d'aides (Allocation Logement).

Les relogements sont effectués :

-dans le secteur privé : en contrepartie de travaux de remise aux normes réalisés par Marseille Aménagement dans le logement d'accueil et/ou de garantie de loyer sur une durée de 3 ans, le propriétaire accepte de prendre notre candidat locataire selon un loyer négocié.

-en partenariat avec des associations (AMPIL, PACT-ARIM, ADRIM...) avec des montages en LIP ou ANAH-ORG. Marseille Aménagement participe financièrement aux travaux de réhabilitation en contrepartie du droit d'attribution de logements.

**Les relogements sont naturellement subordonnés au consentement du locataire en fonction de ses propres critères que ce soit en terme de localisation, de loyer, de typologie d'appartements ou autres. Ainsi, dans la plupart des cas, l'acceptation par le locataire d'un relogement est précédé du refus d'une ou plusieurs propositions.**

Par ailleurs, Marseille Aménagement met en œuvre une politique sociale d'accompagnement de ces relogements. Ces dépenses sociales prises en charges incluent des travaux dans les nouveaux logements, le paiement de frais de déménagement, le paiement des cautions, l'acquisition de petit mobilier etc...

## LA VENTE

Dans tous les cas, préalablement à la vente, Marseille Aménagement obtient les autorisations administratives de construire (DT, PC, AST).

C'est dans ce cadre que Marseille Aménagement intervient en tant qu'aménageur, l'objectif étant de créer des appartements adaptés à la demande (notamment en terme de taille et de typologie). Des regroupements d'appartements sont ainsi opérés afin d'agrandir les surfaces moyennes (en moyenne 2,14 anciens logements sont nécessaires pour en créer 1 nouveau).

Les investisseurs sont donc engagés dans un programme de travaux clairement défini et encadré par le règlement de la ZPPAUP et de la DUP.

**Les immeubles acquis par Marseille Aménagement sont vendus à des particuliers qui prennent l'engagement de réaliser les travaux lourds de réhabilitation prévus dans le cahier des charges de l'opération et conformes à l'autorisation spéciale de travaux (AST) obtenue par Marseille aménagement préalablement à la vente.**

En contrepartie – partielle – de cet investissement, ces particuliers peuvent bénéficier des avantages fiscaux prévus par la loi, selon certaines conditions, et notamment de mise en location du bien rénové. Dans un respect strict des dispositions de la Loi Malraux (et notamment la notion d'initiative indiquée par le texte de Loi), ce sont donc ces nouveaux propriétaires qui deviennent les maîtres d'ouvrage de la réhabilitation, et en aucun cas Marseille Aménagement.

Les travaux de rénovation sont toutefois contrôlés par Marseille Aménagement et les services techniques de la Ville et bien entendu, par l'Architecte des Bâtiments de France garant du patrimoine architectural de la Ville.

## Méthodologie des PPA

### **CONCLUSION:**

Il est nécessaire de souligner que la vente d'immeubles à réhabiliter n'est qu'un moyen de lancer le processus de réhabilitation du quartier.

Ces ventes ont permis de déclencher le processus de réhabilitation de ce quartier en substituant aux propriétaires défaillants des personnes acceptant d'engager des travaux.

L'objectif est d'obtenir, par ce processus, la masse critique pour que l'opération soit perçue comme irréversible et que dans un deuxième temps, l'ensemble des propriétaires s'inscrit naturellement dans la démarche.

Le succès de l'opération sera donc assuré par l'engagement des propriétaires traditionnels.

La mission de l'opérateur prendra naturellement fin lorsque le marché immobilier aura retrouvé un fonctionnement normal.



**Indicateurs**

**PRI Panier**

**Vieille-Charité**

## Les indicateurs du

### PRI Panier Vieille Charité

**SUPERFICIE : 11 HECTARES**

<b>PRI PANIER</b>	<b>Imm</b>	<b>Logts</b>
<u>Nombres d'immeubles dans le périmètre</u>	<u>861</u>	<u>3444</u>
<u>Nombres d'immeubles prescrits</u> soit 77% de l'ensemble des immeubles situés dans le PRI	<u>667</u>	<u>2668</u>
<u>Nombre d'immeubles notifiés</u> soit <b>88%</b> de l'ensemble des 667 immeubles prescrits	<u>590</u>	<u>2360</u>

Nota:

Sur les 12%\* d'immeubles restants à notifier, 8% ont réalisés les travaux volontairement sans notifications

\* 77 immeubles/308 logements



# Acquisitions foncières amiables

## Acquisitions foncières

### Marseille Aménagement - PRI Panier Vieille Charité

	Imm.	Logts
- Imm/copro. Acquis par Marseille aménagement (depuis le début de l'opération)	188	752
- dont prescrits dans le cadre de DUP	163	652
- dont non prescrits et démolis (création placettes)	25	100
- Imm/copro. ayant appartenu à Marseille Aménagement vendus (réhabilités ou en cours)	136	544
- Imm/copro. Propriété de Marseille Aménagement au 31/12/2008	27	108

24% des immeubles prescrits (163 imm. /667imm. prescrits) ont été acquis par Marseille aménagement  
(hors 25 immeubles démolis non prescrits)

Ce niveau de maîtrise foncière a permis d'enclencher le processus de réhabilitation.

À noter par ailleurs que 28 immeubles et copropriétés sont concernés par une procédure d'expropriation, et seront à terme propriété de la concession.

# Marché immobilier

## PRI Panier Vieille Charité

### MARCHÉ IMMOBILIER PRI PANIER VIEILLE-CHARITÉ

Prix du marché immobilier Dans quartier du Panier DIA de 1999 à 2008		
Années	m2 vendus	Prix/m2 en Euros
1995		
1996		
1997		
1998		
1999	7 624	<b>468</b>
2000	8 398	<b>502</b>
2001	9 874	<b>566</b>
2002	11 924	<b>688</b>
2003	1 509	<b>661</b>
2004/2005	10 070	<b>1 350</b>
2006	11 390	<b>1 807</b>
2007	18 894	<b>2 646</b>
2008	18 510	<b>2 653</b>

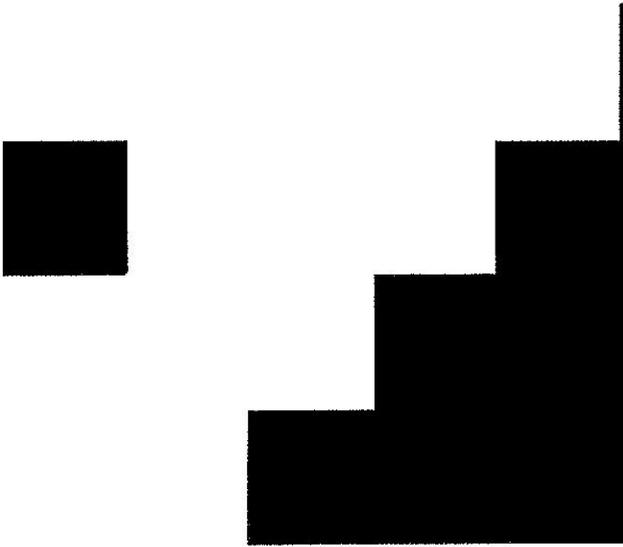
Prix d'acquisition par Marseille Aménagement De 1995 à 2008		
Années	m2 acquis	Prix/m2 en Euros
1995		<b>150</b>
1996		<b>112</b>
1997		<b>215</b>
1998		<b>288</b>
1999	1 700	<b>226</b>
2000	1 532	<b>217</b>
2001	2 632	<b>477</b>
2002	3 514	<b>333</b>
2003	546	<b>346</b>
2004/2005	1248	<b>745</b>
2006	305	<b>390</b>
2007	431	<b>532</b>
2008	388	<b>750</b>

L'augmentation annuelle du prix du foncier est liée à :

- Une dégradation du bâti stoppée
- Une redynamisation du marché immobilier local
- La conséquence de l'action de Restauration Immobilière déjà engagée.
- l'évolution globale du marché immobilier à Marseille.

Nota:

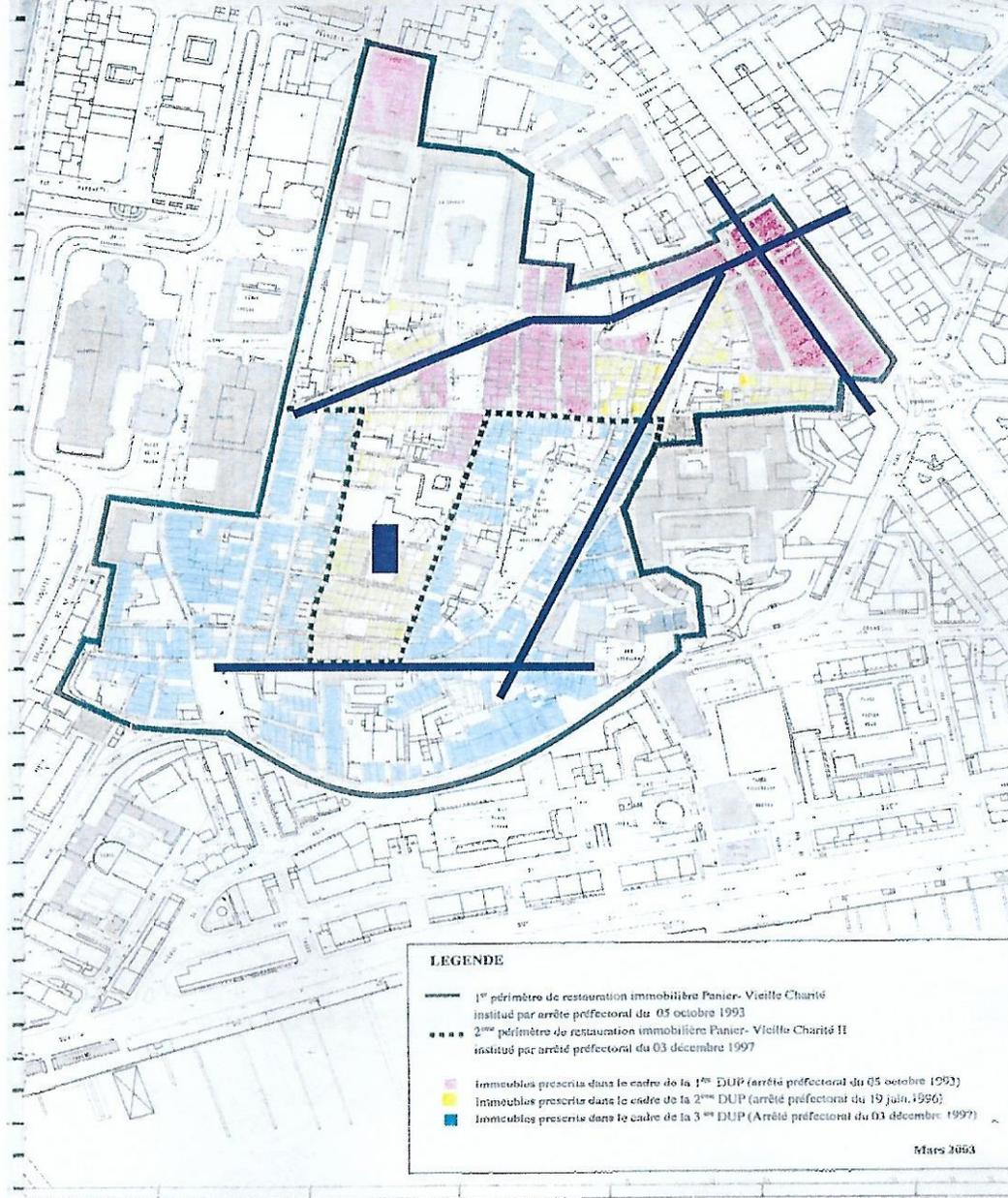
*Le prix d'acquisition par Marseille Aménagement reste inférieur au prix du marché en raison de l'état de dégradation avancée du patrimoine acquis.*



# Acquisitions foncières par procédure d'expropriation

LE PANIER

## PERIMETRE DE RESTAURATION IMMOBILIERE PANIER / VIEILLE-CHARITÉ



— Secteur  
d'intervention  
forte

**LEGENDE**

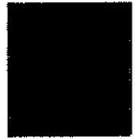
- 1<sup>er</sup> périmètre de restauration immobilière Panier- Vieille Charité institué par arrêté préfectoral du 05 octobre 1993
- - - - 2<sup>ème</sup> périmètre de restauration immobilière Panier- Vieille Charité II institué par arrêté préfectoral du 03 décembre 1997
- Immeubles prescrits dans le cadre de la 1<sup>ère</sup> DUP (arrêté préfectoral du 05 octobre 1993)
- Immeubles prescrits dans le cadre de la 2<sup>ème</sup> DUP (arrêté préfectoral du 19 juin 1996)
- Immeubles prescrits dans le cadre de la 3<sup>ème</sup> DUP (Arrêté préfectoral du 03 décembre 1997)

Mars 2003

## 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 Abadie, Cartiers, Poirier 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 voire dangereux, ainsi que ceux situés le long des axes stratégiques à savoir:
  - Le long d'axes structurants comme la rue de Lorette et Petit puits
  - Le long d'axes dégradés comme l'îlot des Folies Bergères
- Au 31/12/2008, **17 immeubles et 11 copropriétés** font l'objet d'une enquête parcellaire devant aboutir sur une expropriation.

\* Dans le cas de la majorité des copropriétés: L'expropriation des lots diffus permettra de maîtriser la copropriété dans son ensemble.

A large, solid black rectangular graphic element that serves as a background for the text. It is positioned in the upper right quadrant of the image and has a stepped, staircase-like appearance on its left side, with three distinct steps of increasing height from left to right.

# Relogements

# Relogements Panier de 1994 à 2008

## RELOGEMENTS PANIER PAR ARRONDISSEMENT DE 1994 à 2008

Arrondissement	Total		ANNÉES																													
			1994		1995		1996		1997		1998		1999		2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008	
	Nombre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	
1 <sup>er</sup>	26	15%	2	9%	4	17%	1	20%	2	7%	5	28%	1	5%			3	25%	2	33%	3	50%	1	33%			1	13%	1	33%		
2 <sup>ème</sup>	86	48%	12	55%	8	35%	2	40%	22	76%	5	28%	11	52%	6	75%	8	67%	1	17%	2	33%			1	25%			1	33%	7	
3 <sup>ème</sup>	18	10%	2	9%	4	17%			2	7%	4	22%	2	10%	1	13%									2	50%	1	13%				
4 <sup>ème</sup>	10	6%	3	14%	2	9%					1	6%	3	14%					1	17%												
5 <sup>ème</sup>	1	1%			1	4%																										
6 <sup>ème</sup>	4	2%	2	9%																									1	33%		
7 <sup>ème</sup>	5	3%			2	9%	1	20%									1	8%										1	13%			
8/9 <sup>ème</sup>	1	1%					1	20%																								
10/11 <sup>ème</sup>	5	3%	1	5%							2	11%																2	25%			
12 <sup>ème</sup>	0	0%																														
13/14 <sup>ème</sup>	4	2%											1	5%												1	25%	2	25%			
15/16 <sup>ème</sup>	4	2%													1	13%			2	33%							1	13%				
Maintien	6	3%																			1	17%	1	33%								4
Inconnu	9	5%			2	9%			3	10%	1	6%	3	14%																		
TOTAL	179	100	22	100	23	100	5	100	29	100	18	100	21	100	8	100	12	100	6	100	6	100	3	100	4	100	8	100	3	100	11	

**73% des relogements se font principalement les 1<sup>er</sup>/ 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> arrondissements**  
**48% des relogements se font dans le quartier d'origine, à savoir le 2<sup>ème</sup> arrondissement**

Marseille aménagement ne recourt jamais à des procédures de contrainte (telles que prévues par la loi) pour assurer les relogements. Ils sont naturellement subordonnés au consentement du locataire en fonction de ses propres critères que ce soit en terme de localisation, de loyer, typologie d'appartements ou autres. Ainsi, dans la plus part des cas, l'acceptation par le locataire d'un relogement est précédé du refus d'une ou plusieurs propositions.

# Quelques exemples

PRI PANIER/VIEILLE CHARITE			Logement de départ				Logement d'accueil			
Ménage	Comp. Fam	Revenus mensuels (*)	Adresse	Type	Loyer mens. CC (*)	Résiduel (*)	Adresse	Type	Loyer mensuel CC (*)	Résiduel (*)
M. Mme Boua...	2 Adultes + 2 enf.	1220,00	13 rue Fontaine des Vents	1	105,00	105,00	28 rue de l'Evêché 13002	3	236,30	77,01
Mlle Ma...	1 Adulte +1 enf.	1128,00	30 Montée des Accoules	2	252,00	10,98	4 bd Falcot 13016	3 MI + jardin	316,50	38,13
M. Mme Essi...	2 Adultes + 2 enf.	609,70	23 rue Mauvestis	3	279,64	160,81	15A rue Tapis Vert 13001 (en cours)	3	400,00	27,19
M. Jou...	1	1031,00	23 rue Mauvestis	1	270,68	160,81	23 rue St Antoine 13002	1	303,46	69,37
Mme Ali Ka...	1	990,00	19 rue des Muettes	1	228,22	228,22	26 rue de la Liberté 13001	2	282,90	282,90

**La typologie du logement d'accueil est mieux adaptée à la composition familiale**

**Le loyer résiduel est équivalent voire inférieur au logement de départ.**



**Commercialisation**

# Prix de cession PRI

## PRI Panier Vieille Charité

### PRIX DE CESSION PRI PANIER-VIEILLE CHARITE (en Euros)

ANNEE	LOGEMENTS		COMMERCES		LOGEMENTS DIFFUS	
	m2	Prix moyen /m2	m2	Prixmoyen /m2	m2	Prixmoyen /m2
à fin 2008	10 477	484	1 990	513	1 337	501

En 1995 au démarrage de l'opération, le prix de vente au m2 était en moyenne de 350€/m2, il est en moyenne de 650€/m2 en 2008.



**Etat d'avancement  
de la réhabilitation  
des immeubles**

# Etat d'avancement des travaux

## PRI Panier Vieille Charité

### ETAT D'AVANCEMENT DE LA REHABILITATION DES IMMEUBLES PRESCRITS

	Imm.	Logts
IMMEUBLES PRESCRITS	667	2668
IMMEUBLES NOTIFIÉS	590	2360
TOTAL REHABILITATION ENGAGÉES (Travaux réalisés/en cours sur Parties communes et/ou Parties privatives)	528	2112
TOTAL IMMEUBLES EN EXPROPRIATION	28	112
TOTAL IMMEUBLES MAITRISÉS ILOT ABADIE (Destinés à bailleurs sociaux)	17	68
Autres:		
TOTAL IMMEUBLES DEMOLIS (non prescrits) (Création placettes + reserve foncière îlot9 place du refuge)	25	100

#### A fin 2008

**2112 logements soit 79% de l'ensemble des immeubles prescrits ont démarrés les travaux**

NB: 180 logements soit 7% devront démarrer les travaux prochainement (expro+ilot abadie)  
Au total 2292 logements soit 86% des logements prescrits (hors démolitions) auront réalisé les travaux



**Participations  
publiques à l'opération**

## PRI Panier

Variation de la participation totale ville depuis l'origine à la fin de l'opération (en millions d'euros)

ANNEE	FIN OPERATION	DEPENSES	RECETTES	PARTICIPATION	VARIATION [n-(n-1)]	% part/dep.
-------	---------------	----------	----------	---------------	------------------------	----------------

### MARSEILLE HABITAT: Concession de 1993 à fin 1998

1993	1998	3,22	3,22	0		
1994/1995	2000	17,84	11,42	6,41	6,41	
1996	2000	19,74	13,33	6,41	0	
1998	1998	11,02	6,74	4,28	Clôture	

### MARSEILLE AMENAGEMENT: Concession de 1999 à 2009

#### Concession prorogée à fin 2001

	2001	10,85	8,94	1,91	1,91	18%
1999	2001	10,45	7,89	2,56	0,65	24%

#### Concession prorogée à fin 2005

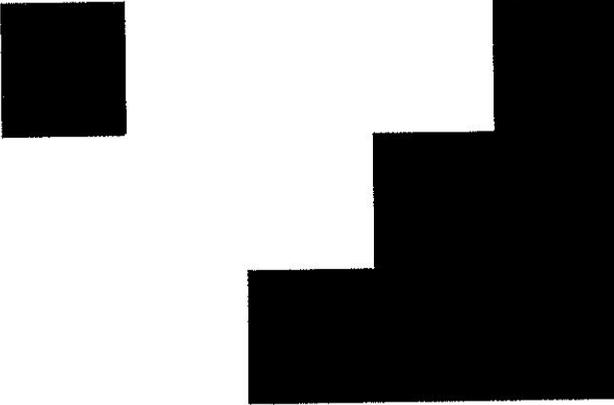
2000	2005	14,99	10,92	4,07	1,51	27%
2001	2005	16,41	12,22	4,18	0,11	25%
2002	2005	16,33	11,96	4,37	0,19	27%

#### Concession prorogée à fin 2009

2003	2009	23,27	15	8,27	3,9	36%
2004/2005	2009	23,18	14,91	8,27	0	36%

L'augmentation forte de la participation à partir de 2003 est dû:

- prorogation de la CPA jusqu'au 31/12/2009,
- cessions à bailleurs sociaux d'immeubles au prix symbolique de 75 €/m2 Inscrits dans le programme ANRU en vue de la production de logements sociaux



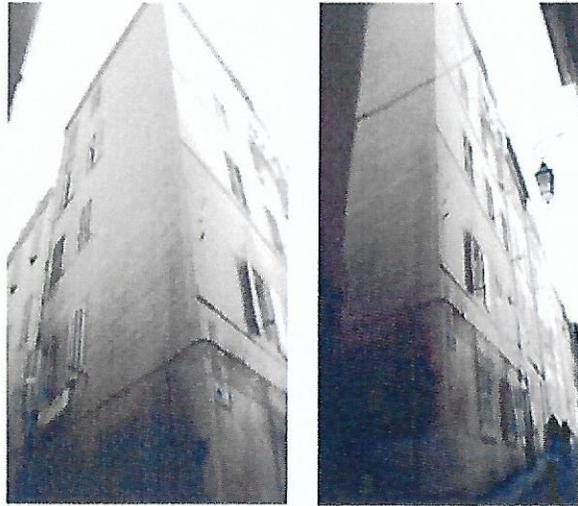
# Quelques exemples de réhabilitations

# 23 fontaine Caylus

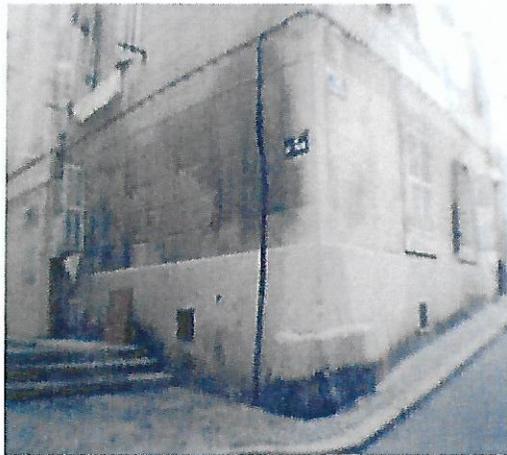


50, rue Montée des Accoules 13002 Marseille

COPROPRIETE



Avant travaux



**PRI Panier - Vieille Charité**  
*Dossier engagée en Commission 64 du 12-09-2006*  
*Travaux terminés fin octobre 2007*

Travaux réalisés : Façade - Toiture - Cage d'escalier

Après travaux

Montant total des travaux 99 700 euro

