



Concession d'aménagement – Eradication de l'habitat indigne – Marseille (Bouches-du-Rhône)

Maîtrise d'ouvrage : Ville de Marseille

Contact : Nadine Ghiotto Arnaldi – Service de l'Aménagement et de l'Habitat

Tél : 04 91 55 44 27

Contact Urbanis Aménagement : Véronique Eyraud – Tél : 04 86 26 06 81

Participation de la Collectivité au coût de l'opération : 10 Millions €

Durée de la mission : 7 ans (2007 – 2014)

Problématique

Par délibération du 11 mars 2002, le conseil municipal de la Ville de Marseille a approuvé le protocole d'accord entre l'Etat et la Ville relative à l'éradication de l'habitat indigne et pris en application des priorités définies par la loi SRU du 13 décembre 2000.

Ce plan se décline en 5 objectifs dont **la lutte contre l'habitat indigne dans le diffus**, visant le traitement dans tout Marseille des immeubles ou des logements présentant une situation de péril ou d'insalubrité.

Pour les immeubles les plus dégradés, une intervention lourde (restructuration ou démolition / reconstruction) est prévue dans le cadre d'une concession d'aménagement. 150 immeubles isolés ou en îlots à restructurer en profondeur ou à démolir ont été évalués pour rentrer dans le cadre d'une démarche plus globale de renouvellement urbain.

L'objectif prioritaire est de permettre aux ménages logés dans ces immeubles d'accéder à un logement décent et dans des conditions d'occupation acceptables.

Missions du concessionnaire

URBANIS AMÉNAGEMENT assure l'Eradication de l'Habitat Indigne à hauteur de 75 immeubles et de 25 lots de copropriétés en diffus.

Ses missions regroupent toutes **études opérationnelles** nécessaires à la réalisation du projet :

- **acquérir la propriété**, en priorité à l'amiable ou par voie de préemption, ou d'expropriation (raisons d'insalubrité, de péril, de carence ou d'aménagement, biens immobiliers bâtis ou non bâtis et/ou des îlots), les lots de copropriété et droits mobiliers compris dans le périmètre et ceux, hors périmètre, nécessaires à la réalisation des ouvrages inclus dans l'opération ;
- **gérer** les biens acquis occupés ou vacants jusqu'à leur remise ou leur cession, prendre toutes dispositions utiles pour mettre un terme aux situations de danger immédiat et assurer la sauvegarde et la protection des biens contre les occupations irrégulières, assurer la gestion locative des biens occupés, agir en copropriétaire responsable ;
- préparer le **relogement** des occupants de bonne foi, la recherche de logements temporaires ou définitifs est menée par le CCAS et le service logement de la Ville de Marseille ;
- **indemniser** ou réinstaller les commerçants, artisans ou autres bénéficiaires de droits ; les informer sur les différentes aides dont ils peuvent bénéficier ;
- **réaliser les travaux** ;





- **céder les biens** immobiliers bâtis ou non bâtis, selon le plan d'action retenu avec la Ville, à des bailleurs privés ou sociaux, aux collectivités ou groupements de collectivités publiques intéressés, aux associations syndicales ou foncières, aux accédants à la propriété, en préservant comme il se doit le droit au relogement des occupants et en respectant le programme général de l'opération, notamment les objectifs de logements sociaux, en locatif ou en accession ;
- mettre en place les moyens d'assurer la **commercialisation** dans les meilleures conditions, élaborer le cahier des charges de cession et le soumettre à l'approbation du concédant ;
- assurer l'ensemble des tâches de conduite, d'ordonnancement, de communication de l'opération, et en tout temps une **complète information de la Collectivité** concédante sur les conditions de déroulement de l'opération.

Résultats

Début 2011, après quatre ans d'intervention, les résultats opérationnels sont les suivants :



> Maîtrise foncière :

- 37 lots acquis ou en cours d'acquisition, à l'amiable ou suite à la prise de diverses procédures (péril, insalubrité) ;
- 10 bâtiments complets acquis ou en voie d'acquisition, à l'amiable, à l'occasion de ventes aux enchères ou de préemption.

> Recyclage des immeubles :

- 5 études d'îlots permettant à la Ville de définir sa stratégie d'intervention ;
- produits de sortie sur 12 immeubles validés par l'élue en charge du dossier sur la base de bilans prévisionnels, recettes / dépenses / déficit pris en charge par la Ville ;
- hypothèses de programme soumises pour 16 autres immeubles.

> Produits de sortie :

- Livraison début 2011 de la première opération de réhabilitation de 4 logements, résidence Georges Braque, en accession à coût maîtrisé, dans le cadre du chèque premier logement de la Ville de Marseille et disposant de l'eau chaude solaire ;
- 2 immeubles en accession sociale en cours de travaux (13 logements et 1 commerce) ;
- 1 immeuble revendu à un bailleur social (LOGIREM), travaux en cours ;
- 1 opération RHI Séraphin, dossier validé par l'ANAH - 35 logements sociaux.

> Relogement

- 100 ménages enquêtés lors des études d'îlots ;
- 20 ménages relogés définitivement ou provisoirement dans le cadre d'un dispositif de logements relais mis en place par la Ville de Marseille.

Les dépenses engagées sur les quatre premières années (2008/2009/2010/2011) s'élèvent à environ 4 Millions d'euros TTC, pour un montant de recette d'environ 800 000 euros TTC.

L'opération est tributaire des services de l'Etat sur les arrêtés d'insalubrité, déclencheur des mutations foncières, à l'amiable ou par expropriation. Mais une fois les démarches maîtrisées par les différents services, les négociations amiables peuvent être assez rapides.

Compte tenu des règles limitatives du PLU pour la reconstruction, la réhabilitation lourde est souvent envisagée.

La réussite de la première opération en accession sociale est un signe encourageant pour la mixité urbaine et le retour des propriétaires occupants. Le lancement d'opérations de RHI, aidées par l'ANAH, permet de réaliser du logement social en renouvellement urbain, pour des logements durables et dignes de leurs habitants.

