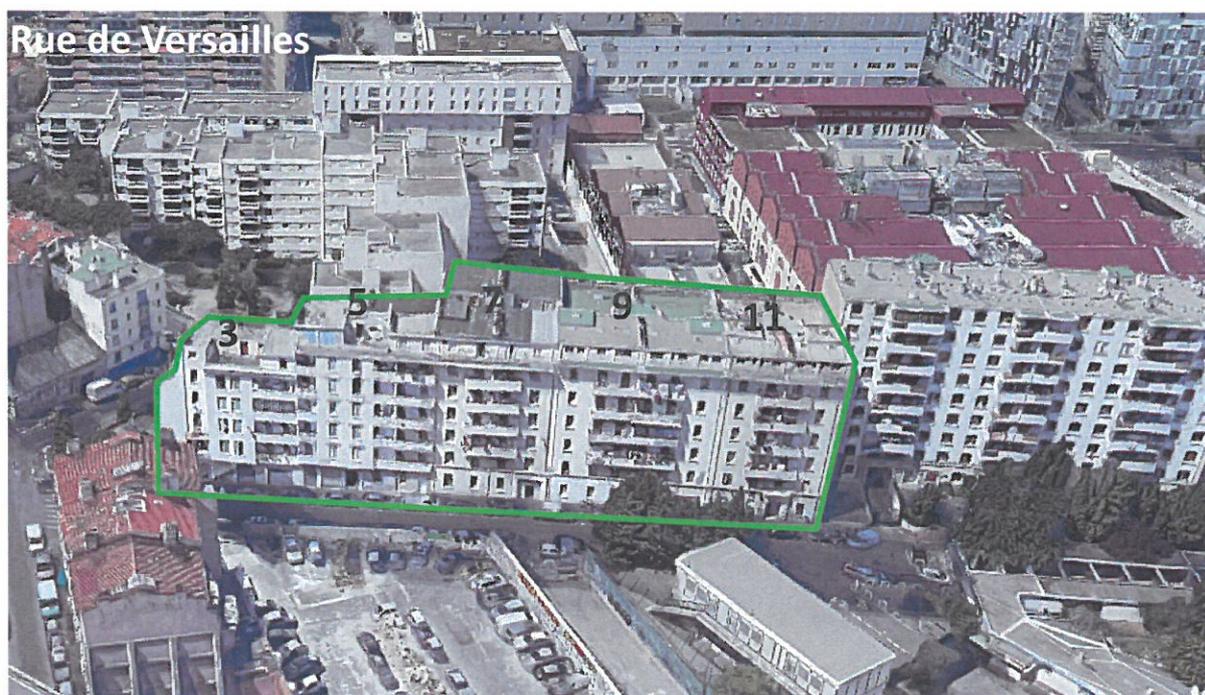
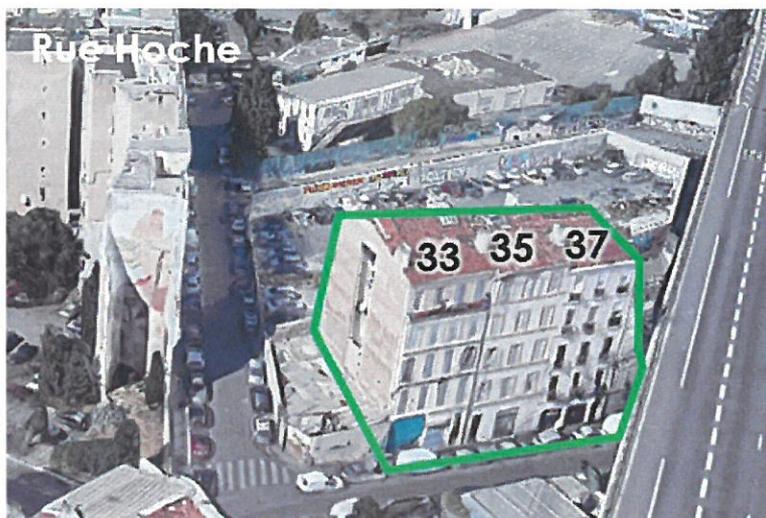


ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Constitution d'une réserve foncière sur l'îlot Hoche Versailles territoire de la commune de Marseille 3^{ème} arrondissement



Enquête publique du lundi 15 mars au mercredi 31 mars 2021

1^{ère} partie : RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

2^{ème} partie : CONCLUSIONS MOTIVEES

3^{ème} partie : PIECES ANNEXES

Frédéric ALLAIN
commissaire enquêteur

Mai 2021

Sommaire général

1ère partie : le rapport d'enquête publique (page 6)

I. PREAMBULE (page 7)

II. LES PARTICULARITES DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

II.1 – Un instrument au service de l'utilité publique

II.2 – Une dualité administrative et juridique de la procédure

III. LES FONDEMENTS DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (page 8)

III.1 – Un contexte particulier

III.2 – Un habitat constitutif d'un déni au droit à la dignité

III.2.1 - Le droit à la dignité de la famille et de l'individu

III.2.2 – L'habitat indigne, porteur de dangers physiques (page 9)

III.2.3 – L'habitat indigne, porteur de dangers psychologiques

IV. LES MOYENS JURIDIQUES EN MATIERE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (page 10)

IV.1 – L'habitat indigne, de quoi parle-t-on ?

IV.1.1 – Habitat indigne

IV.1.2 – Copropriété en difficulté (page 11)

IV.1.3 – Insalubrité

IV.1.4 – Non-conformité au règlement sanitaire départemental

IV.1.5 – Péril (page 12)

IV.1.6 – Marchand de sommeil

IV.1.7 – Squatteur (page 13)

IV.2 – Les pouvoirs de police administrative spéciale en matière de lutte contre l'habitat indigne

IV.2.1 – Les pouvoirs de police administrative spéciale du préfet (page 14)

IV.2.2 - Les pouvoirs de police administrative spéciale du maire

IV.3 – Les principaux acteurs de la lutte contre l'habitat indigne (page 15)

IV.4 – La Lutte contre l'habitat indigne : harmonisation et simplification des polices (page 16)

V. LES OPERATIONS PROGRAMMEES D'AMELIORATION DE L'HABITAT (page 17)

V.1 - Qu'est-ce une OPAH ?

V.2 - Les dispositifs incitatifs menés par l'EPAEM dans le cadre des OPAH (page 18)

V.2.1 – Les OPAH dites de « sites » de 2003 à 2008

V.2.2 - L'OPAH de renouvellement urbain de 2008 à 2013

VI. LA MISE EN ŒUVRE LOCALE D'UNE STRATEGIE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE (page 19)

VI.1 – Les éléments de contexte socio-économiques et urbains

VI.2 – L'approbation d'une stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne (page 20)

VI.2.1 – Le processus décisionnel

VI.2.2 - Les interventions à court terme (2019- 2021)

VI.3 – Les partenaires principaux de la stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne (page 21)

VI.3.1 - La Métropole d'Aix-Marseille-Provence (AMP) (page 22)

VI.3.2 - La Ville de Marseille

VI.3.3 - L'Établissement public d'aménagement EuroMéditerranée (EPAEM)

VI.3.4 - L'Établissement public foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA)

VI.3.5 – La société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN) (page 23)

VI.4 – Le cadre partenarial et opérationnel

VI.4.1 - Le projet partenarial d'aménagement (PPA)

VI.4.2 – La convention d'intervention foncière sur le site Hoche Versailles (page 24)

VI.4.2.1 – Des enjeux sociaux majeurs

VI.4.2.2 – Les contours de l'intervention (page 25)

VII. L'ORGANISATION PREALABLE D'UNE CONCERTATION PUBLIQUE

VII.1 – Cadre général dans lequel s'est inscrit la concertation

VII.2 – Le contexte réglementaire

VII.3 – L'objet de la concertation (page 26)

VII.4 – Les modalités de la concertation

VII.5 – Le bilan de la concertation

VIII. L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE (page 27)

VIII.1 – L'objet de l'enquête publique préalable à une DUP

VIII.2 – Le cadre juridique de l'enquête publique préalable à une DUP (page 28)

VIII.3 – La nature et les particularités du projet de constitution de la réserve foncière

VIII.4 – La composition du dossier soumis à l'enquête publique

VIII.4.1 – Le dossier d'ensemble mis à l'enquête (page 29)

VIII.4.2 – Autres documents venant préciser l'opération

VIII.5 – L'organisation de l'enquête publique (page 30)

VIII.5.1 – Désignation du commissaire enquêteur

VIII.5.2 – Modalités de l'enquête publique

VIII.6 – Déroulement de l'enquête publique (page 31)

VIII.6.1 – Déroulement des permanences

VIII.6.2 - Ambiance dans laquelle s'est déroulée l'enquête

VIII.6.3 - Information effective du public

VIII.6.4 - Autres formes de publicité (page 32)

VIII.6.5 - Clôture de l'enquête publique

VIII.6.6 – Les observations et courriers recueillis en cours d'enquête

VIII.7 - L'analyse des observations et courriers (page 34)

VIII.7.1 – Les témoignages sur des situations d'insalubrité

VIII.7.2 – L'accès au dossier mis à l'enquête publique

VIII.7.3 – La motivation des propriétaires pour des travaux de mise en conformité (page 35)

VIII.7.4 – Les observations contradictoires à propos d'une copropriété (page 37)

VIII.7.5 – Le questionnement sur la revente des biens par l'établissement public foncier (page 39)

VIII.7.6 – L'inquiétude des occupant(e)s pour leur relogement (page 40)

VIII.7.7 – Les critiques sur l'objectivité du dossier mis à l'enquête (page 41)

2ème partie : les conclusions motivées (page 43)

I. SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE (page 44)

I.1 – Rappel de l'objet de l'enquête préalable

1.2 – Eléments essentiels concernant l'enquête préalable (page 45)

I.3 – Dossier soumis à l'enquête préalable

II. ANALYSE BILANCIELLE (page 46)

II.1 – La notion d'utilité publique

II.2 - Le projet présente-t-il concrètement un caractère d'intérêt général ?

II.2.1 – L'importance du projet d'ensemble et le bien-fondé de la démarche

II.2.2 – Le caractère d'urgence à acquérir (page 47)

II.3 - Les expropriations sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs visés ?

II.4 - Le bilan coûts-avantages penche-t-il en faveur de la réalisation du projet ? (page 49)

II.5 – Les inconvénients d'ordre social

II.6 – Les atteintes à d'autres intérêts publics (page 50)

III. CONCLUSION (page 51)

3ème partie : les pièces annexes (page 52)

Annexe A : certificat de mise en ligne de l'EPF PACA (page 53)

Annexe B : certificat de mise en ligne de Marseille Provence (page 54)

Annexe C : certificat de mise en ligne de l'EPAEM (page 55)

Annexe D : certificat d'affichage de la DGAUFP (siège de l'enquête) (page 56)

Annexe E : certificat d'affichage de la mairie des 2^{ème} et 3^{ème} arrondissements (page 57)

Annexe F : certificat d'affichage de l'hôtel de ville de Marseille (page 58)

Annexe G : lettre d'une copropriétaire occupante (page 59)

Annexe H : réponse de l'EPF PACA à la copropriétaire occupante (page 61)

1ère partie
RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

(Article R. 112-19 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)



I. PREAMBULE

Le recours à une déclaration d'utilité publique « simplifiée » pour la constitution d'une réserve foncière portant sur des immeubles à usage principal d'habitation, représente un dispositif d'acquisition foncière simple et rapide mais pour autant très spécifique : **il s'agit ici pour l'autorité publique territoriale d'intervenir prioritairement sur de l'habitat indigne et des copropriétés dégradés en maîtrisant au plus tôt les unités foncières et le bâti correspondant.**

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) fait apparaître la nature du projet envisagé, conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, sans que les caractéristiques de ce projet ne soient encore précisément définies (article R. 112-5).

Dès lors que les démarches d'acquisition par voie amiable se heurtent ou vont se heurter à des difficultés prévisibles, la constitution de réserves foncières par voie d'expropriation prévue par l'article L. 221-1 du code de l'urbanisme, en vue d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, est utilisable.

La constitution de réserve foncière n'est, par nature, qu'une étape ou une solution d'attente vers la mise en œuvre d'autres procédures d'aménagement, autrement dit un « **canal juridique** » que les collectivités publiques peuvent emprunter en perspective d'une opération d'aménagement.

II. LES PARTICULARITES DE LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

II.1 – Un instrument au service de l'utilité publique

La procédure d'expropriation relève d'une prérogative de puissance publique détenue par l'Etat. Elle aboutit à déposséder de son bien immobilier une personne physique ou morale ou à lui faire renoncer à un droit réel immobilier dans un but d'utilité publique, moyennant une juste et préalable indemnité.

Le régime juridique de l'expropriation est dominé par le principe ayant valeur constitutionnelle énoncé à l'article 17 de la déclaration du 26 août 1789 des droits de l'homme et du citoyen selon laquelle "*La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.*"

Cette procédure très particulière du droit français qu'est l'expropriation pour cause d'utilité publique présente un grand nombre de spécificités qui tiennent à son objet mais également à l'intervention tant d'autorités administratives que judiciaires.

Si de nombreux textes sont venus régir le droit de l'expropriation depuis 1810, la première codification de l'ensemble des textes législatifs et réglementaires en la matière n'est intervenue qu'en 1977. Depuis lors, notamment en raison du droit de l'environnement, la matière a connu d'importantes évolutions.

L'actuel code de l'expropriation entré en vigueur le 1^{er} janvier 2015 inclut notamment des dispositions de nature législative qui n'avaient pas été codifiées, reclasse les dispositions législatives et réglementaires et organise en six livres¹. L'adoption de ce plan, qui a conduit à scinder et regrouper de nombreux articles du code, en améliore la lisibilité et la cohérence.

Toutefois, de nombreuses dispositions en particulier la notion d'utilité publique et, dans une moindre mesure, celle de préjudice indemnisable relèvent d'une **approche essentiellement jurisprudentielle** (c'est-à-dire d'une analyse par le juge administratif).

II.2 - Une dualité administrative et juridique de la procédure

L'expropriation est une procédure à la fois administrative – relevant de la compétence du préfet – et judiciaire – relevant de la compétence du juge de l'expropriation – qui comprend les quatre étapes suivantes :

¹ L'actuel code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est organisé en six livres : utilité publique (livre Ier), juridiction de l'expropriation, transfert judiciaire de propriété et prise de possession (livre II), indemnisation (livre III), suites de l'expropriation (livre IV), procédures spéciales (livre V) et dispositions relatives à l'outre-mer (livre VI).

Phase administrative	La déclaration d'utilité publique (DUP) du projet : <u>l'arrêté préfectoral</u> déclarant d'utilité publique le projet <u>n'est pas un acte créateur de droits</u> , il n'opère pas de transfert de propriété et <u>autorise seulement l'autorité expropriante à poursuivre la procédure d'expropriation</u> sans toutefois l'y contraindre.
	La cessibilité des parcelles dont l'acquisition s'avère nécessaire en vue de la réalisation du projet. <u>L'arrêté de cessibilité</u> détermine les parcelles à exproprier ainsi que l'identité de leurs propriétaires. Cet arrêté <u>constitue la base légale de l'expropriation</u> et doit être transmis dans les six mois par l'autorité préfectorale au juge de l'expropriation.
Phase judiciaire	Le transfert de propriété : <u>le juge de l'expropriation</u> prononce – <u>par ordonnance</u> et au profit de l'autorité expropriante – l'expropriation des immeubles ou droits réels déclarés cessible par arrêté préfectoral. <u>Le droit de propriété est transféré à l'expropriant à la date de l'ordonnance</u> . L'ordonnance d'expropriation éteint, par elle-même, tous droits réels ou personnels existant sur les immeubles expropriés.
	La fixation des indemnités : à défaut d'accord amiable entre les différentes parties, <u>le juge de l'expropriation</u> – saisi par l'autorité expropriante et/ou la/les personnes expropriées – <u>fixe le montant des indemnités</u> . Les indemnités allouées doivent couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation, et doivent être versées dans un délai de trois mois à compter de la notification de l'ordonnance.
Prise de possession par l'expropriant	Tant que les indemnités ne lui ont pas été versées ou consignées, l'exproprié conserve la jouissance de ses biens. La prise de possession ne peut donc intervenir que <u>passé le délai d'un mois</u> suivant le paiement ou la consignation des indemnités.

III. LES FONDEMENTS DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

III.1 – Un contexte particulier

Il existe en France près de 450 000 logements occupés considérés comme indignes. Ces logements présentent des risques pour la santé et la sécurité des habitants (Cf. : ministère de la transition écologique – mesures de lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil - 28/09/2020).

Face à cette situation, la Fondation Abbé Pierre, extrêmement active en la matière, n'a pas hésité à lancer des campagnes publicitaires marquantes voire provocantes afin de sensibiliser les esprits sur la problématique du mal-logement : « *taudis : le problème n'est pas seulement que des gens y vivent, c'est qu'ils y meurent* ».

C'est bien **le contexte de mise en danger de la vie humaine et d'atteinte à la dignité humaine** qui est le principal moteur de la lutte contre l'habitat indigne :

- Comment le logement, qui devrait pourtant constituer une garantie de la sécurité des personnes, peut-il devenir un véritable danger pour leur intégrité ?
- Comment imaginer que des personnes soient contraintes de vivre dans des habitats dégradés dans le seul but d'avoir un toit ?

Les réponses à ces questions sont tout autant politiques, sociologiques, géographiques, psychologiques et médicales que juridiques.

III.2 – Un habitat constitutif d'un déni au droit à la dignité

III.2.1 – Le droit à la dignité de la famille et de l'individu

L'habitat indigne présentant des risques importants pour la santé et la sécurité physique des personnes, la justification de cette lutte est alors humaine et même universelle : il s'agit de sauvegarder la dignité de ces personnes ; et, désormais, le droit postule que **l'habitat insalubre**, en péril ou encore exposé au plomb **contrevient au principe constitutionnel de sauvegarde de la dignité de la personne humaine**.

En effet, le Conseil constitutionnel, dans un considérant placé en préambule de sa décision n° 94-343-344 DC du 27 juillet 1994 (Journal Officiel du 29 juillet 1994, page 11024), dégage parmi les normes de constitution-

nalité applicables un nouveau principe constitutionnel : la sauvegarde de la dignité humaine contre toute forme d'asservissement et de dégradation.

Un autre principe retenu par le juge constitutionnel dans la décision précitée, peut s'ajouter au premier principe pour donner à la lutte contre l'habitat indigne le cadre constitutionnel suivant :

◆ **Le droit à la dignité :**

Sur le fondement de la phrase préliminaire du Préambule de la Constitution de 1946 qui proclame qu'« *au lendemain de la victoire remportée par les peuples libres sur les régimes qui ont tenté d'asservir et de dégrader la personne humaine, le peuple français proclame, à nouveau, que tout être humain [...] possède des droits inaliénables et sacrés* », le Conseil déclare que la sauvegarde de la dignité de la personne humaine contre toute forme d'asservissement et de dégradation est un principe à valeur constitutionnelle.

◆ **Les droits de la famille et de l'individu aux conditions nécessaires à leur développement et à la santé :**

Il s'agit du droit de la famille et de l'individu aux conditions nécessaires à leur développement et du droit de tous, notamment la mère et l'enfant, à la protection de la santé, affirmés par le Préambule de 1946.

III.2.2 – L'habitat indigne, porteur de dangers physiques

Constituent notamment un habitat indigne les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose leurs occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur santé.

il peut s'agir de **chauffages dangereux** car leur raccordement électrique ne répond souvent pas aux normes en vigueur. Dans la mesure où dans un habitat indigne, l'isolation laisse généralement à désirer, le chauffage en question est remplacé par un système d'appoint au gaz ou au fuel. Or, ces moyens alternatifs sont fréquemment interdits et représentent un réel danger pour les occupants en ce qu'ils peuvent conduire, s'ils sont défectueux et si le logement est mal ventilé, à une **intoxication au monoxyde de carbone**.

Parmi d'autres dangers, les personnes vivant dans des **pièces déficitaires en lumière naturelle** peuvent développer des troubles du comportement et autres pathologies dépressives puisqu'effectivement, le risque sanitaire ne se limite pas à la santé physique.

Une **suroccupation** d'un logement entraîne un renouvellement insuffisant de l'air intérieur et des moisissures, ce qui provoque des pathologies allergiques et respiratoires et des aggravations de l'asthme ; une accumulation de déchets provoque l'arrivée d'animaux nuisibles responsables de maladies infectieuses et de phénomènes allergiques ; etc.

Surtout, l'une des conséquences sur la santé les plus manifestes d'un habitat indigne est la **présence de plomb** accessible aux enfants par ingestion et inhalation : cette intoxication est appelée saturnisme infantile et peut avoir des effets réversibles et irréversibles.

L'habitat indigne peut également être un logement dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel il est situé, expose ses occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique.

Une diversité de situations caractérise parfaitement l'atteinte à la sécurité physique des habitants. Par exemple, il peut s'agir d'**installations électriques défectueuses** pouvant être responsables d'électrocutions et d'incendies, de **effondrement de marches d'escalier** ou encore d'un **défaut de rambardes** aux fenêtres.

III.2.3 – L'habitat indigne, porteur de dangers psychosociaux

Personne ne se trouve contraint de vivre dans un habitat indigne par hasard. Ce n'est, la plupart du temps, pas un choix mais une obligation. La priorité de trouver un toit incite les habitants à accepter des conditions de vie contraires à la dignité de la personne humaine.

En réalité, deux phénomènes sont observables : d'une part, l'exclusion sociale de ces personnes les mène à un habitat indigne et d'autre part, **cet habitat indigne provoque une exclusion sociale**.

Les personnes qui vivent dans un habitat indigne sont objectivement défavorisées. Souvent, il s'agira de personnes de nationalité étrangère, qu'elles soient ou non en situation régulière. La grande diversité des sujets touchés par l'habitat indigne met en lumière la pénibilité de cette forme de logement. Par exemple, il pourra

s'agir de propriétaires qui n'ont pas les moyens de faire des travaux, de gens du voyage sédentarisés ou encore de victimes de marchands de sommeil.

Par ailleurs, la précarité financière dans laquelle se trouvent ces habitants constitue évidemment l'obstacle principal à l'accès à un logement digne.

En outre, le **cumul de facteurs psychologiquement et sociologiquement fragilisant** ne fait qu'accentuer la précarité de ces ménages. Par exemple, des personnes souffrant d'un handicap ou d'une addiction comme l'alcoolisme. Il en va de même des situations sociales particulièrement déstabilisantes que peuvent être les divorces, les violences conjugales et autres expulsions.

IV. LES MOYENS JURIDIQUES DE LA LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

L'habitat indigne est constitutif d'une atteinte au droit à la dignité de tout être humain, ce qui justifie une intervention des autorités publiques afin de satisfaire le tout premier but de cette lutte : **protéger l'occupant**.

Un panel de moyens juridiques vient donc accompagner la lutte des pouvoirs publics dans un **système qui ne peut plus se satisfaire des seuls rapports de droit privé**.

IV.1 – L'habitat indigne, de quoi parle-t-on ?

Difficile de s'y retrouver parmi tous les termes utilisés lorsqu'il s'agit de parler de l'habitat dégradé.

Certains ont un sens juridique (et renvoient à la responsabilité d'une institution), d'autres font partie du vocabulaire courant des acteurs du logement, associations, journalistes... sans pour autant avoir une définition claire.

IV.1.1 - Habitat indigne (Cf. : fiche de l'agence nationale pour l'information sur le logement - ANIL)

« Constituent un **habitat indigne** les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé.

Sont constitutifs d'un **habitat informel** les locaux ou les installations à usage d'habitation édifiés majoritairement sans droit ni titre sur le terrain d'assiette, dénués d'alimentation en eau potable ou de réseaux de collecte des eaux usées et des eaux pluviales, ou de voiries ou d'équipements collectifs propres à en assurer la desserte, la salubrité et la sécurité dans des conditions satisfaisantes.

Est en **situation de précarité énergétique** au titre de la présente loi une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat. » (article 1.1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 modifiée visant à la mise en œuvre du droit au logement – dite **loi « BESSON »** du nom de Louis Besson, alors ministre détaché au logement).

Il n'est pas nécessaire que soit advenu un accident pour qu'un logement soit "à risque" et donc "indigne".

Le seul fait qu'un immeuble présente un risque pour la santé ou la sécurité conduit à le qualifier d'indigne qu'il soit occupé par des locataires, des propriétaires ou des occupants sans titre, que l'immeuble soit adapté ou non à l'usage d'habitation et **que les désordres proviennent des parties privatives ou des parties communes**.

L'habitat indigne ne recouvre ni les logements inconfortables (par exemple, ne disposant pas d'une salle d'eau, de toilettes intérieures et d'un chauffage central), **ni les logements non "décentes"** au sens du décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, qui relèvent des relations contractuelles entre bailleur et locataire.

L'habitat indigne n'est pas non plus lié au respect des normes de construction, qui évoluent avec le temps. De plus, un logement peut également être qualifié d'indigne alors que les ouvrages sont en bon état. Ainsi, un immeuble peut être doté de garde-corps aux fenêtres, en parfait état, mais trop bas ou avec un trop grand écartement entre les barreaux ne pouvant éviter un risque de chute.

IV.1.2 - Copropriété en difficulté²

Parmi les situations d'habitat indigne les plus manifestes, des difficultés de mise en œuvre de l'action administrative sont régulièrement constatées du fait de l'absence de syndic dans les copropriétés dépourvues des pièces et documents permettant leur fonctionnement, ou encore de copropriétés ayant des syndics défaillants.

Pour l'ANIL :

- ✚ **Des organes de gouvernance en bon état de fonctionnement dans une copropriété** sont la désignation d'organes de gestion (conseil syndical et syndic de copropriété), un règlement de copropriété publié, la présence ou la représentation d'au moins 50 % des tantièmes à la dernière assemblée générale.
- ✚ **Une situation de fragilité financière** débute avec un taux d'impayés des charges de copropriété compris entre 8 et 15 % du budget voté pour les copropriétés de plus de 200 lots, et entre 8 et 25 % du budget voté pour les autres copropriétés.

Les copropriétés en difficulté sont les cibles favorites des marchands de sommeil. La présence de propriétaires indécents est un facteur de dégradation de la situation financière des copropriétés, puis par voie de conséquence, de détérioration de l'état du bâti risquant de porter atteinte à la sécurité et à la santé des occupants et des tiers.

La stratégie³ éthiquement intolérable, dénommée le « mitage », est pratiquée par certains « investisseurs » privés. Elle consiste à acheter des lots dans des copropriétés, de ne pas les entretenir, et/ou de ne pas régler les charges de copropriétés pour entraîner une accélération de la dégradation du bâti de l'ensemble de l'immeuble. Cette situation de blocage de la copropriété a pour conséquence de permettre à l'investisseur d'acheter progressivement l'ensemble de l'immeuble à un coût très en dessous des prix du marché.

IV.1.3 - Insalubrité (Cf. : articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du code santé publique)

« Tout local, installation, bien immeuble ou groupe de locaux, d'installations ou de biens immeubles, vacant ou non, qui constitue, soit par lui-même, soit par les conditions dans lesquelles il est occupé, exploité ou utilisé, un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique des personnes est insalubre. »

« La présence de revêtements dégradés contenant du plomb à des concentrations supérieures aux seuils », soit des concentrations supérieures aux seuils autorisés et susceptible d'intoxiquer une femme enceinte ou un mineur, « rend un local insalubre. » (article L. 1331-22 du CSP)

« Ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, les locaux insalubres dont la définition est précisée conformément aux dispositions de l'article L. 1331-22, que constituent les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe, et autres locaux par nature impropres à l'habitation, ni des locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation. » (article L. 1331-23 du CSP)

Un immeuble peut faire l'objet d'un **arrêté d'insalubrité**, pris par le préfet, lorsqu'il constitue un danger pour la santé des occupants ou des voisins.

S'il n'existe aucun moyen technique d'y mettre fin, ou lorsque les travaux nécessaires à sa résorption seraient plus coûteux que la reconstruction, un **arrêté d'insalubrité irrémédiable** doit être pris.

IV.1.4 - Non-conformité au règlement sanitaire départemental (Cf. : fiche ANIL)

Le logement doit respecter les prescriptions du règlement sanitaire départemental (RSD). **Elles sont très proches de celles relatives à la décence** et concernent tous les locaux à usage d'habitation.

² Circulaire n° NOR : JUSD1904204C du 8 février 2019 relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne.

³ Rapport du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées (Haut Comité créé par le décret n° 92-1339 du 22 décembre 1992) : « *Marseille, de la crise du logement à une crise humanitaire* » – chapitre IV -B – page 50 – novembre 2019.

Exemples :

- Mauvais état des portes et des fenêtres, des conduits de fumées, des évacuations des eaux pluviales et usées, des abords de la propriété.
- Absence de locaux sanitaires.
- Ventilation insuffisante.
- Aucune pièce ne mesure 9 m².
- Mauvais fonctionnement des installations d'électricité, de gaz, de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude.
- Nuisances sonores dans l'habitation.

IV.1.5 – Péril (Cf. : fiche ANIL)

En cas de dysfonctionnement des éléments d'équipement communs, de problème de solidité, ou d'entreposage de matières inflammables ou explosives, un immeuble, vacant ou non, peut présenter un risque pour la sécurité des occupants ou des passants.

Exemples :

- Menace d'effondrement de mur, de plancher, de gouttière, de balcon ou de toiture.
- Garde-corps ou marches d'escaliers descellés.
- Enduit de façade soufflé, souche de cheminée fissurée.

Qui mobiliser ?

Toute personne ayant connaissance d'une telle situation doit avertir le maire.

Le maire ou le président de l'EPCI (en cas de transfert de compétence), après une procédure contradictoire, peut prendre un arrêté au titre de la police des immeubles menaçant ruine qui trouve son fondement, notamment, dans l'article L. 2213-24 du code générale des collectivités territoriales.

La procédure de péril est fondée sur la notion de sécurité publique et de danger encouru par les personnes, le public ou les occupants, compte tenu des défauts de solidité des éléments bâtis, y compris les éléments intérieurs aux bâtiments.

L'arrêté prescrit la réalisation de travaux dans un délai déterminé. À défaut, le propriétaire est redevable du paiement d'une astreinte par jour de retard et les travaux peuvent être exécutés d'office, à ses frais.

L'arrêté de péril est **ordinaire** lorsque la sécurité des occupants n'est pas immédiatement mise en jeu (article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation) .

L'arrêté de péril est **imminent** si la sécurité des occupants est immédiatement mise en jeu (article L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation).

IV.1.6 - Marchand de sommeil (Cf. : fiche ADIL 82 de Tarn et Garonne)

Le vocable « *marchand de sommeil* » semble trouver une origine historique dans la pratique abusive, au XIX^{ème} siècle, de certains propriétaires d'immeubles parisiens qui louaient très cher la nuitée, des logements en très mauvais état, aux provinciaux nouvellement arrivés à la capitale pour trouver du travail.

La politique répressive en matière d'habitat (et notamment les dispositions issues de la loi du 24 mars 2014 dite loi ALUR - pour l'accès au logement et un urbanisme rénové - et de la loi du 23 novembre 2018 dite loi ELAN - portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) s'appuie sur cette notion.

Il n'existe pas de définition juridique proprement attachée à la personne de marchand de sommeil. C'est au travers de certaines de ses actions, aujourd'hui pénalement sanctionnées, qu'il peut être caractérisé.

Dans une communication du 9 octobre 2019, accompagnant l'annonce de la mise en place d'une ligne dédiée « *Info Logement Indigne* » (0 806 706 806), **le ministère** de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales **définit le marchand de sommeil comme suit :**

« *Un marchand de sommeil, c'est un propriétaire qui abuse de ses locataires en louant très cher un logement indigne, les mettant directement en danger : insalubrité, suroccupation organisée, division abusive de pavil-*

lons, etc. [...] Parce que les marchands de sommeil entretiennent l'habitat indigne et le mal-logement tout en exploitant la détresse des plus démunis [...] ».

Cette définition met en exergue l'intentionnalité du bailleur :

- d'entretenir un habitat indigne mettant le locataire directement en danger ;
- de maintenir le locataire en situation de mal- logement ;
- d'exploiter notamment sur le plan économique (location onéreuse) la détresse des plus démunis.

Ils sévissent également hors copropriétés en achetant des maisons individuelles qui peuvent aussi être louées dans des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine.

Parce que **les marchands de sommeil entretiennent l'habitat indigne et le mal-logement tout en exploitant la détresse des plus démunis**, le Gouvernement s'y attaque vigoureusement en durcissant les sanctions à leur encontre (Cf. : ministère de la transition écologique – mesures de lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil - 28/09/2020).

L'article 225-26 du code pénal (créé par l'article 190 de la loi ELAN) prévoit désormais, pour **l'infraction de soumission à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine**, les peines complémentaires de confiscation obligatoire des biens ayant servi à commettre l'infraction et **d'interdiction** d'acquérir un bien immobilier à usage d'habitation à d'autres fins que son usage personnel, **pour une durée de 10 ans**.

L'article 1649 quater-0 B bis du code général des impôts (article 185 de la loi ELAN) permet désormais à l'administration fiscale **d'imposer les revenus** que les personnes sont présumées avoir **tirés de la mise à disposition de logements indignes**.

IV.1.7 - Squatteur (Cf. : Village de la Justice - www.village-justice.com - Romain Rossi-Landi, avocat à la cour – 18 mars 2021)

Le squatteur commet une voie de fait, ce qui signifie qu'il s'est introduit dans le local sans accord préalable du propriétaire (ou du locataire) et sans détenir de titre lui donnant ce droit.

Il convient de noter qu'un locataire qui se maintient abusivement dans les lieux à l'expiration de son bail, n'est pas considéré comme un squatteur qui occupe les lieux sans droit ni titre.

En effet, **selon l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution**, le squat implique « *l'introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui par voies de fait* ».

Autrement dit, le squatteur est une **personne qui s'introduit dans un lieu par effraction** (après avoir forcé une serrure, cassé une fenêtre, ...) ou **par tromperie, menace ou violence pour l'occuper** sans l'autorisation de son propriétaire.

S'il s'agit du domicile d'autrui (au sens large d'un logement effectivement occupé, même occasionnellement), il commet une infraction sanctionnée d'un an d'emprisonnement et 15 000 euros d'amende.

Le propriétaire doit donc obtenir une décision des autorités à savoir **le concours de la force publique** ; donc, un préalable indispensable : une plainte pénale. Il faut ensuite faire constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire.

Si le squatteur a eu le temps de s'installer en aménageant les lieux et en mettant les contrats de fourniture d'énergie à son nom, le logement est devenu son propre domicile et il est protégé par le même texte que le propriétaire.

IV.2 - Les pouvoirs de police administrative spéciale en matière de lutte contre l'habitat indigne⁴

Les pouvoirs de police administrative spéciale en matière de lutte contre l'habitat indigne permettent à l'autorité publique compétente de prescrire au destinataire de l'arrêté de police (propriétaire, coproprié-

⁴ Annexe 5 de la circulaire n° NOR : JUSD1904204C du 8 février 2019 relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne.

taire, gérant ...) la réalisation de travaux et/ou mesures nécessaires (hébergement, relogement) pour mettre fin au risque d'atteinte à la santé ou la sécurité des occupants.

Les procédures relevant du **préfet** sont décrites dans le code de la santé publique (CSP) et celles relevant du **maire** dans le code de la construction et de l'habitation (CCH).

IV.2.1 - Les pouvoirs de police administrative spéciale du préfet

Le préfet intervient au titre des procédures suivantes :

- **La police des locaux impropres par nature à un usage à des fins d'habitation** (articles L. 1331-22 et s. du CSP). Cette procédure, qui ne s'applique pas au cas du propriétaire occupant, vise à mettre fin à la mise à disposition à des fins d'habitation de locaux tels que des caves, sous-sol, combles, pièces dépourvues d'ouvertures vers l'extérieur ainsi que des installations impropres à cet usage comme des abris de jardin, des cabanes, etc.
- **La police des locaux manifestement suroccupés** (articles L. 1331-23 et s. du CSP) vise à faire cesser les situations de suroccupation du logement organisées par le bailleur.
- **La police des locaux dangereux en raison de l'utilisation qui en est faite** (articles L. 1331-24 du CSP) vise à mettre fin aux nuisances pour les occupants occasionnées par les conditions dans lesquelles le local est utilisé.
- **La police des îlots insalubres** (article L. 1331-25 du CSP).
- **La police de l'insalubrité** (articles L. 1331-26 et s. du CSP) vise le traitement des désordres présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants ou des voisins que les locaux soient destinés ou non à l'habitation. Il peut également intégrer des désordres qui concernent la sécurité.
- **La police de la lutte contre le risque saturnin** (articles L1334-1 et s. du CSP) vise à supprimer le risque d'exposition au plomb. Pour ce faire, le préfet adresse au propriétaire, au syndicat de copropriétaires ou au syndic selon le cas une injonction de réaliser les travaux sous 1 mois (qui peut être porté à 3 mois en cas d'hébergement des occupants). A l'expiration du délai, l'État a l'obligation de se substituer.
- **Le traitement d'urgence du danger sanitaire ponctuel** (article L1311-4 du CSP). Indépendamment des procédures plus lourdes visant à déclarer un immeuble insalubre, cette procédure permet au maire et au préfet d'intervenir conjointement pour traiter en urgence des dangers sanitaires ponctuels.

IV.2.2 - Les pouvoirs de police administrative spéciale du maire

Le maire ou le président de l'EPCI (en cas de délégation du maire) intervient au titre des procédures suivantes :

- **La sécurité des établissements recevant du public à des fins d'hébergement** (articles L. 123-3 et s. du CCH).
Cette procédure vise au respect des règles de protection contre les risques de panique et d'incendie auxquelles les hôtels meublés sont soumis.
- **La sécurité des équipements communs des immeubles collectifs d'habitation** (articles L. 129-1 et s. du CCH).
Cette procédure permet d'intervenir auprès du ou des propriétaires quand un ou plusieurs éléments d'équipement communs d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation - dont la liste est fixée par l'article R. 129-1 du CCH - présente un fonctionnement defectueux ou un défaut d'entretien de nature à créer des risques sérieux pour la sécurité des occupants ou à compromettre gravement leurs conditions d'habitation. Cette procédure est spécifique, et se distingue de celle du péril car elle ne nécessite pas une dégradation du bâti ou des logements.
- **La police des édifices menaçant ruine** (articles L. 511-1 et s. du CCH).
Cette procédure vise le traitement des désordres portant atteinte à la solidité de l'immeuble ou à certains de ces éléments intérieurs ou extérieurs et présentant un risque pour la sécurité des occupants et/ou du public.

- **l'entreposage de matières explosives ou inflammables dans les immeubles collectifs à usage d'habitation** (article L. 129-4-1 du CCH).

IV.3 - Les principaux acteurs de la lutte contre l'habitat indigne⁵

La lutte contre l'habitat indigne fait intervenir de nombreux acteurs. Ces derniers sont en général membres des pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne (PDLHI).

✓ Le sous-préfet référent :

Depuis la circulaire du DIHAL (délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement) du 15 mars 2017 relative à la désignation d'un sous-préfet référent en matière de lutte contre l'habitat indigne, les PDLHI doivent être présidés par un sous-préfet référent.

Sa mission est de piloter le PDLHI et d'améliorer la coordination des différents services de l'État, d'accompagner les acteurs locaux et de développer les liens avec le Parquet.

✓ Les agences régionales de santé (ARS) :

Les ARS disposent d'une délégation du préfet pour préparer les arrêtés de police administrative spéciale en matière de lutte contre l'habitat indigne.

A ce titre, les agents des ARS effectuent des visites sur place pour constater l'existence d'une situation de risque pour la santé et/ou la sécurité des occupants ou des tiers. Ils préparent ensuite les dossiers nécessaires à la signature par le préfet des arrêtés de police administrative spéciale.

Elles travaillent notamment en lien étroit avec les DDT(M) pour l'application des arrêtés.

✓ La direction départementale des territoires (et de la mer) DDT(M) et la direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement (DREAL) :

La DDT(M), pilotée par la DREAL, intervient, aux côtés de l'ARS et en soutien des collectivités publiques locales, pour apporter son expertise dans la réalisation des travaux d'office en cas de non-respect des prescriptions des arrêtés de police administrative spéciale et pour mettre en œuvre le recouvrement des frais avancés par l'État.

La DDT et la DREAL apportent par ailleurs des moyens d'observation, de connaissance du territoire et d'analyse pour guider l'action du PDLHI, dont la DDT(M) assure fréquemment le secrétariat.

✓ La direction départementale de la cohésion sociale (DDCS) :

Les arrêtés de police administrative spéciale peuvent prononcer des interdictions temporaires ou définitives d'habiter. En cas de carence du propriétaire dans son obligation d'hébergement ou de relogement, la puissance publique peut se substituer.

C'est à ce titre qu'interviennent les DDCS. Ces directions recherchent par exemple des solutions de relogement au sein du contingent préfectoral.

✓ Les services de police/gendarmerie :

Les services de police et de gendarmerie interviennent à plusieurs titres :

- soit à titre administratif, pour assister les services de l'État et des collectivités publiques pour pénétrer dans les logements et constater les conditions d'occupation qui peuvent nécessiter la prise d'un arrêté de police administrative spéciale,
- soit à titre judiciaire, pour constater des infractions et diligenter les investigations pour rechercher des éléments de preuve.

⁵ Annexe 4 de la circulaire n° NOR : JUSD1904204C du 8 février 2019 relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne.

✓ **Les pompiers (service départemental d'incendie et de secours) :**

Les pompiers peuvent au cours de leurs interventions participer aux actions de repérage de l'habitat indigne et ainsi signaler aux services de l'État des situations qui mériteraient un examen.

✓ **La direction départementale des Finances publiques (DDFIP) :**

La DDFIP est chargée du recouvrement auprès du propriétaire du bien concerné de l'astreinte administrative, désormais systématique au titre de l'article 194 de la loi ELAN, ainsi que des frais avancés par l'État et les collectivités publiques locales au titre des travaux et mesures exécutées d'office.

De plus, depuis la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, il est possible, lorsqu'une enquête pénale est en cours, d'engager des poursuites fiscales au titre des revenus présumés issus de la mise à disposition de logements indignes à des fins d'habitation.

✓ **Les collectivités publiques locales :**

Le maire dispose d'un pouvoir de police administrative générale conformément à l'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT) qui lui permet d'intervenir face à un risque immédiat pour la santé ou la sécurité des occupants ou des tiers.

Il dispose également de pouvoirs de police administrative spéciale qui peuvent être transférés aux présidents des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

Par ailleurs, 208 communes disposent d'un service communal d'hygiène et de santé (SCHS) qui exerce des missions variées et intervient notamment dans le champ de la lutte contre l'habitat indigne en effectuant les mêmes missions que l'ARS sur le territoire de la commune (préparation des arrêtés de police spéciale de lutte contre l'habitat indigne à la signature du préfet).

✓ **Les caisses d'allocations familiales (CAF) et les mutualités sociales agricoles (MSA) :**

Les CAF et les MSA interviennent sur le champ de la non-décence. En effet, en cas de constat de non-décence, les allocations logement, dans l'hypothèse où elles étaient directement versées aux bailleurs, sont conservées par la CAF ou la MSA jusqu'à réalisation des travaux pour mettre fin à la situation de non-décence.

Une situation de non-décence peut mettre en évidence la nécessité d'une action au titre de la lutte contre l'habitat indigne.

✓ **Le Parquet :**

Au sein de chaque Parquet existe un magistrat référent en matière de lutte contre l'habitat indigne depuis la circulaire n°CRIM07-14/G4 du 4 octobre 2007 relative à la présentation des dispositions de la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement et ratifiant l'ordonnance du 15 décembre 2005 relative à la lutte contre l'habitat insalubre ou dangereux.

Ce magistrat est l'interlocuteur privilégié des administrations en ce domaine.

IV.4 – La lutte contre l'habitat indigne : harmonisation et simplification des polices)

Les articles IV.2 et IV.3 montrent que pour lutter contre l'habitat indigne, les préfets, les maires et, le cas échéant, les présidents d'Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) disposent de pouvoirs de police administrative spéciale (ou police de l'habitat).

Force est de constater que les régimes de cette police administrative spéciale sont nombreux, complexes et les autorités compétentes multiples.

Afin d'améliorer la mise en œuvre locale de la politique de lutte contre l'habitat indigne, l'article 198 de la loi dite « loi ELAN », a habilité le Gouvernement à adopter par ordonnance des mesures législatives.

Ces mesures se déclinent selon trois axes visant à :

1. harmoniser et simplifier les polices administratives ;

2. répondre plus efficacement à l'urgence ;
3. favoriser l'organisation au niveau intercommunal.

L'ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations tend à répondre à ces objectifs et **crée une police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations**, en remplacement des procédures de police administrative spéciale existantes.

Le décret n° 2020-1711 du 24 décembre 2020 complète le dispositif :

- il apporte les précisions nécessaires à la mise en œuvre de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, notamment en matière de procédure contradictoire ou d'exécution des arrêtés pris au titre de cette police ;
- il opère un travail de toilettage des dispositions réglementaires (du CSP et du CCH) devenues caduques du fait de l'harmonisation des procédures de police administrative spéciale de lutte contre l'habitat indigne, introduite par l'ordonnance du 16 septembre 2020 ;
- il reprend des dispositions en vigueur et apporte quelques changements.

Ces dispositions entrent en vigueur le 1er janvier 2021.

V. LES OPERATIONS PROGRAMMEES D'AMELIORATION DE L'HABITAT

V.1 – Qu'est-ce une OPAH ?

Une opération programmée d'amélioration de l'habitat est une offre de service, en particulier pour la **requalification de l'habitat privé ancien**. Les OPAH sont définies législativement par l'article L. 303-1 du code de la construction et de l'habitation.

C'est une offre partenariale qui propose une ingénierie et des aides financières. Elle porte sur la réhabilitation de quartiers ou centres urbains anciens, de **copropriétés dégradées**, d'adaptation de logements pour les personnes âgées ou handicapées.

Chaque OPAH se matérialise par une convention signée entre l'Etat, l'ANAH (Agence nationale de l'habitat) et la collectivité contractante. Elle est d'une durée de 3 à 5 ans. Ce contrat expose le diagnostic, les objectifs, le programme local d'actions et précise les engagements de chacun des signataires.

En complément de l'OPAH classique, il existe une gamme d'OPAH thématiques pour des problèmes d'habitat spécifiques : OPAH renouvellement urbain (RU) ; OPAH revitalisation rurale (RR), OPAH copropriétés dégradées.

Une OPAH se prépare avec :

- **Une phase de diagnostic** qui recense les dysfonctionnements du quartier ou des immeubles du périmètre choisi : problèmes urbains, fonciers, sociaux, **état du bâti, conditions de vie des habitants** ...
- **Une étude préalable** qui préconise les solutions à apporter aux dysfonctionnements soulevés lors du diagnostic et qui définit les objectifs qualitatifs et quantitatifs à mettre en œuvre dans l'opération programmée.

Puis l'opération programmée est mise en place selon les termes fixés par la convention. Elle doit faire l'objet d'un bilan et d'une évaluation pour mesurer son efficacité.

La mission de "suivi-animation" est assurée en régie ou confiée à un opérateur externe. Cette mission suit la mise en œuvre (information, **conseil aux propriétaires, aide au montage de dossiers**) et le bon déroulement de l'opération.

V.2 - Les dispositifs incitatifs menés par l'EPAEM dans le cadre des OPAH

L'Etablissement public d'aménagement EuroMéditerranée (voir article VI.3.3 ci-après) a mené sur quatre secteurs prioritaires d'intervention, dont celui de « Hoche Versailles », trois dispositifs incitatifs d'aides à la réhabilitation :

- Deux opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) dites de sites **de 2003 à 2008**.
- Une opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) **de 2008 à 2013**.

V.2.1 – Les OPAH dites de « sites » de 2003 à 2008

Ces opérations avaient pour objectifs de :

- contribuer aux dispositifs de lutte contre l'insalubrité ;
- assurer une réhabilitation globale et durable à l'échelle des immeubles ;
- produire des logements à loyer maîtrisé ;
- **accompagner les petites copropriétés** ;
- assurer l'accompagnement social des familles ;
- **accompagner la mise en place de dispositifs de préfinancement des travaux.**

Les investigations pré-opérationnelles pour la préfiguration du cahier des charges de la première OPAH avaient révélé que la rue de Versailles du 3 au 15 ne seraient pas incluse dans le secteur prioritaire car :

- **Les 9, 11, 13 et 15 rue de Versailles** étaient gérés par des syndic professionnels et relevaient du dispositif incitatif pour des travaux de mises aux normes, d'autant que **la présence de propriétaires occupants laissait présager d'un redressement possible.**
- **Le 7 rue de Versailles** appartenait à une hoirie en passe de vendre à une SCI (société civile immobilière) qui **annonçait une vaste réhabilitation.**
- **Les 3 et 5 rue de Versailles extrêmement insalubres et propriétés de marchands de sommeil notables** ne relevaient pas *de facto* d'un dispositif incitatif et **nécessiteraient une intervention lourde.**

A l'issue des premières OPAH en 2008, le bilan a révélé que la rue de Versailles, ainsi que le 37 rue Hoche nécessitaient une étude approfondie du bâti doublée d'une enquête sociale poussée pour déterminer la stratégie de traitement.

En effet, **le caractère insalubre des 3 et 5 rue de Versailles et du 37 rue Hoche était avéré. Les 9 et 11 rue de Versailles avaient continué de se dégrader sans que les copropriétés n'aient saisi l'opportunité des aides à la réhabilitation. Le 7 rue de Versailles avait été acheté par des copropriétaires malveillants ne s'entendant pas pour porter un projet commun de réhabilitation.**

Seuls les 13 et 15 de la rue de Versailles avaient bénéficié des aides de l'OPAH pour la réfection et mise aux normes complètes de leurs parties communes et plusieurs travaux de décence en parties privatives.

V.2.2 – L'OPAH de renouvellement urbain de 2008 à 2013

Pour l'OPAH RU (2008-2013), la mission de "suivi-animation" a notamment contribué à :

- ✓ La mise en place d'un programme d'actions et de projets structurants sur les îlots prioritaires avec les actions d'accompagnement nécessaires, en particulier pour le relogement des ménages occupant des logements insalubres ou indignes.
- ✓ Des actions plus ciblées sur les enjeux de la politique de l'habitat (**habitat indigne**, conventionnement...), suite aux procédures en cours des services d'hygiène et de sécurité, **notamment sur les îlots prioritaires.**
- ✓ La conduite de deux études ciblées (Ilot Honnorat et **ilot Versailles**) pour trouver des solutions spécifiques aux problématiques d'îlots singuliers.

Afin de pallier aux situations d'urgence et dans l'attente d'un projet coercitif d'envergure, plusieurs signalements aux services d'hygiène et de sécurité de la Ville de Marseille avaient conduit à la prise d'arrêtés de péril aux 3, 5 et 7 rue de Versailles, et un arrêté d'insalubrité irrémédiable pour un logement sur le toit du n° 3 de cette même rue.

Le 5 novembre 2010, un arrêté de péril a été pris aux 3, 5 et 7 Versailles sur les points suivants :

- 3, rue de Versailles : arrêté de péril avec évacuation de tous les occupants, portant sur la façade.
- 5, rue de Versailles : arrêté de péril avec interdiction d'occupation des balcons.
- 7, rue de Versailles : arrêté de péril avec interdiction d'occupation des balcons.

Ce sont les propriétaires du n° 7 qui ont été le plus réactifs en répondant à toutes les prescriptions du Service de sécurité. Le péril a été levé le 16 décembre 2010. Le propriétaire unique du n° 3 est également le copropriétaire majoritaire du n° 5. Afin de faire réintégrer ses locataires au plus vite, il a fait réaliser des travaux en façade au n° 3 et au n° 5. Le péril a été levé début 2011.

Au cours de l'OPAH RU, une étude approfondie a été menée et a confirmé l'impossibilité d'envisager une réhabilitation convenable. Les dispositifs incitatifs dont l'objectif est la réhabilitation pérenne et durable ne pouvaient donc pas répondre au cumul des problématiques sur l'îlot Hoche Versailles :

- ◆ Insalubrité en parties privatives et communes.
- ◆ Insalubrité en parties privatives.
- ◆ Situations de péril.
- ◆ Insécurité dans les communs des immeubles.
- ◆ Présence de marchands de sommeil.
- ◆ Proximité immédiate du pont autoroutier.
- ◆ Localisation de la rue en impasse.

L'annexe au bilan de l'OPAH RU 2008-2013, intitulée « *Liste des immeubles prospectés* », classe les 33, 35, 37 rue Hoche et les 7, 9, 11 rue de Versailles en « insalubrité » et les 3 et 5 rue de Versailles en « insalubrité aggravée ».

VI. LA MISE EN ŒUVRE LOCALE D'UNE STRATEGIE DE LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE

VI.1 – Les éléments de contexte socio-économiques et urbains

Seconde ville de France, située au cœur d'une métropole de 1,8 million d'habitants, **Marseille est appelée à occuper une place centrale dans les dynamiques européennes et méditerranéennes**. La ville, et plus particulièrement son centre-ville, ont la capacité de jouer un rôle moteur pour l'ensemble de la Métropole Aix-Marseille-Provence, en complémentarité avec ses territoires voisins.

Marseille compte aujourd'hui 862 211 habitants (INSEE 2016) **avec un centre-ville - premier pôle d'emploi de la Métropole - d'un peu plus de 200 000 habitants et qui a le poids d'une grande commune française** tout en ayant, par ses fonctions et son positionnement métropolitain, les spécificités d'une centralité ; mais, il reste porteur de grandes fragilités sociales.

Le centre-ville de Marseille se caractérise par une forte vocation résidentielle puisqu'il concentre 80 % de la population des arrondissements centraux de la ville (du 1er au 6ème arrondissement). Il se démarque de la moyenne communale avec une part importante de personnes isolée (50% contre 41% à Marseille) et une surreprésentation des familles monoparentales puisqu'elles représentent 46% des ménages avec enfants.

Parallèlement, ce secteur de la ville connaît une forte spécialisation de l'offre de logements en termes, d'une part, de statut d'occupation avec près de 70% de logements locatifs essentiellement privés, et, d'autre part, de typologie, puisqu'environ 80% du parc est composé de petits logements et de petits T3.

La fonction résidentielle du centre-ville pèse donc fortement sur les dynamiques à l'œuvre et la fragilisation de celle-ci à un impact sur l'ensemble du fonctionnement du centre-ville, mais aussi de la ville.

Le parc privé potentiellement indigne y est très présent avec 31% des résidences principales classées « *potentiellement indigne* » (11% pour Marseille) et, directement en lien, **le centre-ville est fortement marqué par la présence d'une population paupérisée**. Le taux de ménages sous le seuil de pauvreté y est en moyenne supérieur à 40% (26% pour Marseille), et peut atteindre 75% sur certains secteurs du 3ème arrondissement.

Les prix immobiliers, en seconde main, comptent parmi les plus faibles de la ville. Ces niveaux de prix extrêmement bas **constituent pour des propriétaires bailleurs indécents une réelle « opportunité »** lucrative au regard des niveaux de loyers qui, eux restent élevés sur le centre-ville.

Massivement présente, la précarité apparaît donc sous toutes ses formes dans le centre-ville, plus particulièrement pour les 1er, 2e et 3e arrondissements, **et pèse sur les fonctions du centre-ville** que celles-ci soient économique ou résidentielle et nuit à leur qualité.

En résumé, même si la ville connaît depuis plusieurs années un renouveau indéniable, grâce à ses atouts économiques, touristiques et culturels, relayés par de grands projets de revitalisation urbaine, **son centre-ville pâtit encore de difficultés marquées, socio-économiques et de fonctionnement urbain**. La relance de son attractivité résidentielle et économique, **la restauration de conditions d'habitat et de vie décentes pour**

tous ses habitants et la préservation de son patrimoine bâti urbain, vecteur de l'identité marseillaise, **constituent des enjeux majeurs pour valoriser à sa pleine mesure le potentiel considérable du centre-ville.**

VI.2 – L'approbation d'une stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne

VI.2.1 – Le processus décisionnel

La Métropole Aix-Marseille-Provence compte 810 000 résidences principales dont 156 000 logements locatifs sociaux (19,1%) et 654 000 logements privés dont 472 000 en copropriété et 204 000 construits avant 1948.

Le drame⁶ de la rue d'Aubagne du 5 novembre 2018 a signifié l'urgence à agir et a imposé d'accélérer les politiques publiques pour remédier aux phénomènes de dégradation du bâti privé ancien dans le centre-ville de Marseille.

La Métropole Aix-Marseille-Provence, compétente en matière d'habitat et pilote de la politique de l'habitat, a approuvé le 13 décembre 2018 une stratégie durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne qui prévoit la mise en place d'un cadre d'intervention global avec pour objectif de traiter 10 000 logements en 10 ans à Marseille.

C'est en fait un plan stratégique qui pose les axes de réforme nécessaires pour corriger les blocages et **multiplier les effets des actions en matière de lutte contre l'habitat indigne.**

La mise en place de cette stratégie globale repose à la fois sur des actions à moyen et long terme sur l'ensemble du territoire métropolitain, mais également sur **des mesures de court terme à mettre en œuvre dans un contexte d'urgence** à Marseille.

VI.2.2 - Les interventions à court terme (2019- 2021)

➤ **Mesures immédiates en vue d'acquiescer les immeubles les plus dégradés par le biais de procédures de déclaration d'utilité publique (DUP)**

Sans attendre la mise en place effective de ce cadre opérationnel, la Métropole a décidé d'engager sur le territoire marseillais des mesures immédiates en vue d'acquiescer les immeubles les plus dégradés par le biais de procédures de DUP.

L'objectif est multiple : rénover les immeubles les plus dégradés, produire du logement social dans les secteurs le nécessitant, remettre sur le marché des logements vacants, mais aussi améliorer les conditions d'habitabilité de certains îlots bâtis.

➤ **Cession d'une centaine d'immeubles dégradés du patrimoine public et parapublic aux bailleurs sociaux** Cession ayant pour objectif de réhabiliter et remettre sur le marché des logements locatifs à loyer maîtrisé au bénéfice des ménages du centre-ville,

➤ **Maîtrise de cent immeubles par le biais des deux concessions d'éradication de l'habitat indigne (EHI) prorogées jusqu'en 2021**

Les concessions EHI sont des modes opératoires spécifiques qui permettent de redresser le fonctionnement de plusieurs immeubles dont la structure foncière peut être conservée.

Il s'agit d'engager les procédures devant aboutir à l'acquisition de ces immeubles par voie amiable, d'expropriation ou par préemption en vue de reconstituer une nouvelle offre de logement social.

⁶ L'effondrement des immeubles rue d'Aubagne à Marseille se produit le 5 novembre 2018 à 9 h, provoquant la mort de huit personnes. Il s'agissait de deux immeubles vétustes du centre-ville, aux n° 63 et n° 65 rue d'Aubagne, dans le quartier populaire de Noailles.

Le n° 63, inoccupé, appartenait depuis 2016 à la société d'économie mixte Marseille Habitat ; le n° 65 était une copropriété habitée.

Les secours démolissent immédiatement l'immeuble adjacent du n° 67, inoccupé et également fragilisé.

➤ Engagement de la maîtrise de cinquante immeubles

Action à la charge de l'Établissement public foncier PACA dans le cadre de conventions foncières, notamment via la signature d'avenants à la convention Grand Centre-Ville et **la mise en place de deux nouvelles convention : la convention d'intervention foncière rue d'Aubagne et la convention d'intervention foncière Hoche Versailles.**

Cette action qui privilégie l'intervention à l'îlot doit préparer les futures opérations de renouvellement urbain et contribuer à la production de logements, locaux d'activités et équipements.

➤ Mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS)

Cette action de SOLIHA⁷ Provence a démarré le 11 décembre 2018 pour assurer une mission de trois cents relogements temporaires et cent relogements définitifs, des ménages évacués depuis le 5 novembre 2018 et hébergés en hôtel.

Pour le site Hoche Versailles, l'EPF a missionné CITEMETRIE comme prestataire chargé du relogement.

➤ OPAH-RU transitoire « lutte contre l'habitat indigne – Marseille centre », volet « copropriétés dégradées » (2019-2021)

Afin de soutenir l'action publique à la suite des effondrements d'immeubles d'habitation privés survenus le 5 novembre 2018 rue d'Aubagne, le conseil d'administration de l'agence nationale de l'habitat (ANAH) a délibéré le 28 novembre 2018 de mesures exceptionnelles pour Marseille.

Une convention d'OPAH-RU transitoire « *lutte contre l'habitat indigne – Marseille centre* » a été élaborée dans le but de mettre en application des dispositions qui visent à répondre à l'urgence de traiter les désordres des immeubles évacués et faciliter le retour des occupants. Cette convention revêt donc un caractère dérogatoire et exceptionnel dans l'attente de la mise en place d'OPAH-RU territorialisées.

➤ La mise en place du permis de louer

La Métropole met en place à titre expérimental un régime d'autorisation préalable de mise en location d'un logement sur le quartier Noailles marqué par une importante part du logement locatif privé (1 588 logements locatifs privés pour 2 226 résidences principales) ainsi qu'un taux de rotation élevé (25 % de rotation soit 390 logements / an).

➤ L'espace « accompagnement habitat »

Ouvert depuis fin janvier 2019, la mission de ce poly-service est de mettre en synergie plusieurs acteurs de l'habitat, afin de centraliser dans un même lieu les principaux services dédiés aux ménages : accueillir, informer, traiter, prévenir, accompagner pour répondre à la recherche de logement des ménages, au souhait de rénovation ou d'adaptation de leur logement, d'acquisition et rénovation en centre ancien, d'acquérir en vente état futur d'achèvement (VEFA), de réaliser des économies d'énergie, d'obtenir une aide pour réaliser un projet de rénovation, de répondre aux questions juridiques ou financières liées au logement, et surtout de **permettre aux ménages de procéder au signalement d'habitat non décent, non conforme au règlement sanitaire départemental voire au code de la santé publique** pour prévenir et éviter que les logements basculent dans la non décence ou insalubrité.

VI.3 – Les partenaires principaux de la stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne

La métropole Aix-Marseille-Provence pilote en collaboration avec ses partenaires la stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne. La concertation et la collaboration entre ces cinq organismes publics traduisent une **prise de conscience collective sur le fait qu'il convient d'agir vite et fort, traiter l'urgence.**

⁷ SOLIHA (solidaire pour l'habitat) Provence est une association loi 1901 fondée à l'origine pour lutter contre les taudis. Elle agit aujourd'hui pour améliorer les conditions d'habitat des personnes aux revenus modestes, favoriser l'accès et le maintien dans un logement décent, produire et gérer une offre de logements de qualité à loyer abordable, contribuer à la redynamisation des quartiers et centres anciens dégradés et promouvoir l'innovation sociale.

VI.3.1 - La Métropole d'Aix-Marseille-Provence (AMP)

Elle a été créée le 1er janvier 2016 par la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (dite loi MAPTAM) et est issue de la fusion de six intercommunalités afin de mettre fin à la fragmentation administrative du territoire.

Il s'agit donc d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre.

La métropole d'Aix-Marseille-Provence compte 92 communes pour 1,8 million d'habitants, soit 93 % de la population des Bouches-du-Rhône et 37 % de la population de l'ensemble de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Elle est gérée par un conseil métropolitain de 240 membres délégués par les communes qui la composent. **Elle dispose de compétences en matière de développement et aménagement économique, social et culturel ; de politique locale de l'habitat intégrant réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre ; d'aménagement de l'espace métropolitain intégrant la constitution de réserves foncières ou encore de politique de la ville.**

VI.3.2 - La Ville de Marseille

La ville de Marseille met en œuvre **les pouvoirs de police générale et spéciale du maire en matière d'habitat**, et notamment de péril (Cf. : article IV.2.2 ci-avant).

VI.3.3 - L'Établissement public d'aménagement EuroMéditerranée (EPAEM)

L'EPAEM est un établissement public d'aménagement de l'État à caractère industriel et commercial doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Il a été créé dans le cadre de **l'Opération d'Intérêt National (OIN) EuroMéditerranée**.

L'Opération d'Intérêt National, créée en 1995, couvre un territoire de 317 hectares en centre-ville de Marseille, entre les ports et la gare TGV St Charles, élargi depuis 2009 par les 169 hectares de l'extension d'EuroMéditerranée vers le nord.

Le site de Hoche-Versailles est intégré au périmètre de l'OIN EuroMéditerranée.

VI.3.4 - L'Établissement public foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA)

L'EPF PACA est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial (EPIC), doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Il est habilité dans l'ensemble de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur :

- **« à procéder à toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis ;**
- **à procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ses missions, le cas échéant, à participer à leur financement. »**

L'EPF PACA met en œuvre, pour le compte de l'État et des collectivités territoriales qui en ont la compétence, **des stratégies foncières publiques**.

Pour ce faire, **il bénéficie des prérogatives de la puissance publique en matière d'interventions foncières** et est doté de ressources financières propres pour acheter des terrains bâtis ou non bâtis, les conserver le temps nécessaire à la préparation des projets et les revendre au moment de leur réalisation.

L'établissement a été créé par le décret n° 2001-1234 le 20 décembre 2001 modifié le 29 décembre 2014. Installé le 15 juin 2015, le nouveau conseil d'administration se compose de six représentants du conseil régional, des six conseils départementaux, des douze EPCI et, à titre consultatif, des trois chambres consulaires régionales.

Les missions de l'Établissement public foncier de Provence-Alpes-Côte d'Azur et les conditions dans lesquelles il doit les remplir sont les suivantes :

- ❖ **« Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés. »**

- ❖ « **L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions.** »
- ❖ « *Les établissements publics fonciers de l'État sont habilités à créer des filiales et à acquérir des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de leurs missions.* »
- ❖ « **Les établissements publics fonciers de l'État peuvent agir par voie d'expropriation et exercer les droits de préemption et de priorité définis dans le code de l'urbanisme, dans les cas et conditions prévus par le même code, ainsi que le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime.** »

VI.3.5 – La société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN)

La SPLA-IN est un outil d'aménagement qui autorise l'État ou l'un de ses établissements publics à créer avec au moins une collectivité territoriale ou un groupement de collectivités territoriales, une société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN), compétente pour organiser, réaliser ou contrôler toute action ou opération d'aménagement relevant de la compétence de ses actionnaires (article L. 327-1 et suivants du code de l'urbanisme).

La création de cet outil favorise la coopération opérationnelle entre l'État et les collectivités locales.

La SPLA-IN permet d'aménager un territoire et donc d'intervenir sur plusieurs opérations sur ce territoire et de simplifier la gouvernance des projets d'aménagement majeurs tout en limitant les risques financiers pour les actionnaires de la société. La gouvernance, les risques et les bénéfices sont ainsi partagés entre l'État et les collectivités locales.

Ainsi, l'Etat et les collectivités (métropole Aix-Marseille-Provence et Ville de Marseille) ont signé l'acte de naissance d'une société publique locale d'aménagement d'intérêt national (SPLA-IN baptisée « Aix-Marseille-Provence ») chargée de piloter l'action de rénovation immobilière dans le centre-ville de Marseille.

Cette instance est chargée de piloter la lutte contre l'habitat indigne et dégradé dans le centre-ville de Marseille avec comme premier objectif d'intervenir sur les quatre îlots identifiés comme prioritaires dans le PPA, et plus largement sur l'ensemble du périmètre du PPA.

De façon plus générale, la société assure le portage foncier des immeubles des copropriétés dégradées appelés à subir de lourds travaux de réhabilitation en vue d'intégrer le parc d'habitat social. **C'est la cheville ouvrière des déclinaisons opérationnelles du PPA.**

LA SPLA-IN prend également en charge la relance économique du cœur de ville via la vente et l'acquisition d'immeubles, fonds de commerces et autres fonds artisanaux en déshérence.

VI.4 – Le cadre partenarial et opérationnel

VI.4.1 – Le projet partenarial d'aménagement (PPA)

Le contrat de projet partenarial d'aménagement – dénommé **PPA du centre-ville de Marseille** - est le cadre qui définit et organise le programme de travail et d'action, avec l'aval des différentes parties prenantes pour le mener à bien de manière partenariale.

Inédit en France par son ampleur, ce contrat intégrateur en date du 15 juin 2019 (signé le 15 juillet 2019) a une durée de 15 ans et porte sur un périmètre d'intervention de mille hectares, identifiant le centre-ville de Marseille (sept arrondissements : le 1er et parties du 2ème, 3ème, 4ème, 5ème, 6ème, 7ème et 8^{ème}), et concerne près de 200 000 habitants.

Il vise **une transformation durable du centre-ville de Marseille à travers la lutte contre l'habitat indigne**, la redynamisation économique, la mobilité apaisée, la mise en valeur du patrimoine, et l'amélioration du cadre de vie au bénéfice de ses habitants.

Le périmètre d'intervention du PPA inclut les principaux dispositifs préexistants en lien avec les objectifs du projet et présente ainsi l'avantage de bénéficier d'une importante capitalisation de connaissances de terrain, de retours d'expériences récents ou actualisés, et d'actions en cours, utiles à l'engagement rapide du projet global ; à savoir :

- **Les périmètres de lutte contre l'habitat dégradé** et l'amélioration de la qualité résidentielle des quartiers, (OPAH RU, Opération Grand Centre-Ville).
- Les périmètres des quartiers prioritaires centraux du contrat de ville.
- Le périmètre de l'AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) en vue de la valorisation du patrimoine bâti.

La stratégie opérationnelle du PPA s'articule autour de quatre idées fortes permettant de répondre aux grands enjeux du centre-ville :

- ✓ Un projet global évolutif, intégrateur des politiques publiques.
- ✓ Un projet d'aménagement et de développement agissant en **rattrapage de situations dégradées** et en expérimentation de nouvelles solutions.
- ✓ Une gouvernance partagée entre les acteurs du projet avec des financements croisés.
- ✓ Une concertation permanente des acteurs du territoire, institutions, habitants, entreprises, organismes professionnels, associations ...

Appliquée à l'échelle du périmètre du PPA, la stratégie se décline en une grande opération d'urbanisme (GOU), représentant l'échelle d'action intermédiaire dans laquelle s'inscrit le projet urbain sectorisé.

Les îlots dits « opérationnels » de la première phase sont au nombre de quatre (**dont l'îlot Hoche Versailles**) au démarrage du PPA. Avec Les aménagements urbains et équipements publics associés, ils vont permettre de développer une stratégie concentrée spatialement et temporellement sur des surfaces réduites avec l'objectif d'obtenir un taux de réhabilitation significatif et pérenne de ces îlots.

Un programme d'études complémentaires doit aussi être engagé afin d'étayer la déclinaison de cette stratégie opérationnelle et globale, coordonnée à l'échelle du centre-ville. **Les études porteront notamment sur le foncier**, la programmation d'habitat, les équilibres résidentiels et les besoins en relogement, équipement public, commerce, mobilité, concertation ...

Pour amorcer significativement le renouvellement urbain et la requalification de ces quartiers, **l'action foncière constitue le levier indispensable à la mise en œuvre de la stratégie du PPA** et des opérations qui y sont rattachées.

VI.4.2 – La convention d'intervention foncière sur le site Hoche Versailles

L'établissement public foncier PACA, qui réalise l'acquisition de biens immobiliers dans des projets conduits par les partenaires publics, intervient sur l'îlot Hoche-Versailles dans le cadre d'un **dispositif spécifique de portage immobilier le temps de la définition d'un projet urbain pour cet îlot**.

Cette action foncière – objet de la convention – a pour objectif la maîtrise foncière des logements afin de procéder, le cas échéant, à toutes les démolitions partielles ou totales nécessaires en vue de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble.

La métropole Aix-Marseille-Provence (AMP), la ville de Marseille, l'établissement public d'aménagement EuroMéditerranée (EPAEM) et l'établissement public foncier (EPF PACA) ont ainsi convenu de s'associer pour **conduire une mission de maîtrise foncière sur l'îlot « Hoche Versailles »**.

VI.4.2.1 – Des enjeux sociaux majeurs

Depuis une vingtaine d'années, les acteurs publics sont appelés régulièrement au chevet d'un certain nombre de copropriétés dégradées présentant des dysfonctionnements divers.

Au regard des enjeux sociaux majeurs que ces « *parcs locatifs sociaux de fait* » représentent, l'Etat a fait du traitement des copropriétés en difficulté de Marseille une priorité.

Dans ce contexte, un accord partenarial intitulé « *Pour une stratégie d'intervention sur les copropriétés dégradées sur la Ville de Marseille* » a été signé fin 2017 entre différents acteurs publics. L'objectif est le traitement massif et coordonné d'un certain nombre de copropriétés identifiées comme étant dégradées.

L'îlot « **Hoche Versailles** » est situé à la Villette aux abords de l'autoroute A7, dans le 3ème arrondissement de Marseille. D'une superficie parcellaire de 2 045 m², il **comprend huit immeubles anciens dont la dégradation et l'insalubrité sont avérées**. Un des immeubles est frappé d'un arrêté d'insalubrité, l'ensemble totalise 132 logements en majorité locatifs et **concentre des situations de précarité sociale importantes**. **Les parties**

communes de ces immeubles sont vétustes et nécessitent des aménagements lourds pour améliorer la sécurité des bâtiments.

Les logements occupés par une population majoritairement jeune et très paupérisée **sont parfois suroccupés** (huit personnes dans un T2). Ils sont **pour la plupart non conformes au règlement sanitaire départemental** (RSD) et ne disposent pas des éléments de confort nécessaires à une qualité de vie satisfaisante.

Du fait de sa localisation dans la zone sensible urbaine (ZUS) Centre-Nord, qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain en collaboration avec l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU), l'îlot Hoche Versailles situé au sein du périmètre « EuroMéditerranée I », se trouve dans un quartier en profonde mutation puisque l'EPAEM a initié ou lancé un nombre important d'opérations de requalification.

Une étude pré-opérationnelle portant sur les conditions de réhabilitation ou démolition de l'îlot Hoche Versailles a été engagée en phase diagnostic pilotée par l'EPAEM dans le cadre du protocole de préfiguration du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

VI.4.2.2 – Les contours de l'intervention

Concernant l'îlot Hoche Versailles, l'EPF doit exécuter une mission de maîtrise foncière de l'îlot dégradé en phase d'impulsion réalisation, dans l'objectif de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble.

Une étude pré-opérationnelle doit permettre de définir les orientations et principes d'aménagement du futur projet de **maîtrise foncière totale** en conformité avec les orientations du projet retenu.

Pour la démarche d'acquisition, l'EPF procède aux acquisitions par voie amiable et par déclaration d'utilité publique en vue de maîtriser la totalité de l'assiette foncière de l'opération envisagée. La métropole (AMP) lance la procédure de DUP dont le bénéficiaire est l'EPF.

L'EPF s'engage à constituer les dossiers d'enquête préalable à la DUP et d'enquête parcellaire à partir des éléments techniques, financiers et autres fournis par l'ensemble des partenaires et à faire le nécessaire concernant la mise en œuvre de la phase judiciaire emportant expropriation et fixation des indemnités.

VII. L'ORGANISATION PREALABLE D'UNE CONCERTATION PUBLIQUE

VII.1 – Cadre général dans lequel s'est inscrit la concertation

La Métropole Aix-Marseille Provence a approuvé en décembre 2018 une stratégie durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne qui prévoit la mise en place d'un cadre d'intervention global avec pour objectif de traiter 10 000 logements en 10 ans à Marseille (Cf. : article V.2 ci-avant).

Sans attendre la mise en place effective de ce cadre opérationnel, **la Métropole a décidé d'engager sur le territoire marseillais des mesures immédiates en vue d'acquiescer les immeubles les plus dégradés** par le biais de procédures de déclaration d'utilité publique (DUP).

L'objectif est multiple :

- rénover les immeubles les plus dégradés,
- produire du logement social dans les secteurs le nécessitant,
- remettre sur le marché des logements vacants,
- produire des équipements publics,
- **constituer des réserves foncières** pour des projets de renouvellement urbain,
- améliorer les conditions d'habitabilité d'îlots bâtis.

La concertation publique s'est donc inscrit dans le cadre de la stratégie métropolitaine mise en œuvre pour lutter contre l'habitat indigne, notamment dans le centre ancien de Marseille, car **cette lutte prioritaire contre l'habitat indigne implique la mise en œuvre de procédures coercitives telles que des expropriations** pour lesquelles il est nécessaire d'obtenir des déclaration d'utilité publique (DUP) aux fins de constituer des réserves foncières.

VII.2 – Le contexte réglementaire

La participation du public aux documents d'urbanisme consiste à **permettre aux citoyens de collaborer** à l'élaboration et à la conception, ainsi qu'à la révision et à la modification **des actes portant sur leur espace de vie et aménageant celui-ci**.

L'organisation préalable d'une concertation permet donc aux « *habitants, associations locales et autres personnes concernées* » (**article L. 103-2 du code de l'urbanisme**) de participer à l'élaboration d'un projet et non plus seulement d'émettre un avis *a posteriori* sur ce projet. En effet, ce qui différencie cette procédure de concertation de la procédure d'enquête publique est qu'elle se déroule en amont, durant la phase d'élaboration du document et non pas en aval comme l'enquête publique.

L'organisation préalable d'une concertation publique, contrairement à l'enquête publique, bénéficie d'une procédure beaucoup plus allégée : en application de **l'article L. 103-3 – 2° du code de l'urbanisme**, les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans le cas où la révision du document d'urbanisme ou l'opération sont à son initiative.

Cette disposition législative apporte les éléments essentiels à la compréhension de la procédure de la concertation et elle en exprime la souplesse : c'est la Métropole Aix-Marseille-Provence, par la délibération n° DEVT 003-5509/19/CM en date du 28 février 2019, qui a défini les modalités de concertation publique pour la production de logements sociaux et pour la constitution de réserves foncières à déclarer d'utilité publique.

VII.3 – L'objet de la concertation

La concertation a eu pour objet d'informer et de pouvoir recueillir les observations de toute personne intéressée par le **projet de production de logements sociaux et de constitution de réserves foncières à déclarer d'utilité publique**.

Pour cela, pendant toute la durée de la concertation publique, la direction de l'aménagement et de l'habitat de la Métropole Aix-Marseille-Provence a pu informer, renseigner et recueillir les remarques des propriétaires, occupants, associations, etc. intéressés par le projet selon les modalités prévues par la délibération du 28 février 2019.

VII.4 – Les modalités de la concertation

La concertation s'est déroulée du **mardi 26 mars au mardi 23 avril 2019 inclus**, sous la forme d'une exposition publique dans les locaux de l'Espace accompagnement habitat sis 19, rue de la République (13002), avec mise à disposition d'un registre permettant au public de consigner remarques, questions et observations.

Pendant ce mois de concertation, huit permanences techniques, organisées les lundi matin et vendredi après-midi, ont permis d'apporter des explications sur le projet et de répondre aux questions des visiteurs.

L'information du public s'est faite par :

- **L'affichage de l'avis de concertation publique** au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence, à l'Hôtel de Ville et dans les huit mairies de secteur, du 19 mars 2019 au 23 avril 2019 inclus.
- **La publication de l'avis** de concertation publique sur les **sites Internet** des deux collectivités concernées (ville de Marseille et Métropole Aix-Marseille-Provence).
- **La publication de l'avis** de concertation publique dans **deux journaux locaux** (la Marseillaise et la Provence du 19 mars 2019).
- **La mise à disposition d'un prospectus dans toutes les mairies de secteur** et sur le lieu de la concertation (Espace accompagnement habitat, 19 rue de la République).

VII.5 – Le bilan de la concertation

Huit personnes se sont présentées lors des permanences techniques. Toutes ont rempli le registre mis à leur disposition et ont pu échanger avec le technicien assurant la permanence.

Parmi elles, six occupants (locataires ou propriétaires) venaient se renseigner sur le cas particulier de leur immeuble, dans le but :

- ◆ D'informer la collectivité de la mise en œuvre de diagnostics techniques et/ ou de travaux.
- ◆ D'informer la collectivité sur l'état de leur immeuble/logement ainsi que sur le fonctionnement (ou le dysfonctionnement) de la copropriété, selon les cas.
- ◆ De proposer des mesures à mettre en œuvre pour lutter contre l'habitat indigne.
- ◆ D'émettre des critiques sur la lenteur des procédures précédemment conduites.

Les autres, des membres de deux collectifs (Collectif du 5 novembre et Un Centre-Ville Pour Tous), ainsi qu'un représentant des habitants d'EuroMéditerranée, sont venus s'informer sur le sujet de manière plus générale ainsi que sur la démarche de concertation.

Il ressort de cette concertation, et de la faible participation recueillie, **que la résorption de l'habitat indigne reste un sujet particulièrement complexe et difficile à appréhender**. Des observations recueillies dans le registre résultent une demande générale d'informations plus claires et délivrées dans la bonne temporalité.

D'autres points ont été soulevés :

- Inaction des propriétaires et/ou des gestionnaires face aux sollicitations des locataires.
- Manque d'informations claires en temps réel sur le déroulé des études et des travaux auprès des locataires des immeubles ayant fait l'objet d'arrêtés de péril avec évacuation.

Les contributions tendent à souligner la **nécessité de distinguer les différents profils de propriétaires privés** :

- 1) Il est fait état d'une véritable inquiétude de la part des propriétaires modestes, investis dans la gestion de leur immeuble mais n'ayant pas forcément les moyens financiers permettant de réaliser des travaux de restructuration importants sur leur bien.
- 2) Une attention particulière à la lutte contre les marchands de sommeil est demandée à la puissance publique.
- 3) Une crainte est formulée concernant la prise en compte de la situation de certains propriétaires qui n'auraient pas les moyens financiers d'assumer les travaux prescrits dans les arrêtés et se trouveraient contraints de vendre leur logement. L'inquiétude porte également sur le fait que ces biens puissent devenir de « véritables opportunités foncières » pour les investisseurs immobiliers qui seraient ensuite susceptibles de pratiquer des prix de revente ou des loyers trop élevés par rapport aux prix du marché.

Face à ces différents enjeux, des contributeurs informés en appellent au respect plus strict de la loi et à une évolution réglementaire sur plusieurs points. Les propositions suivantes sont faites :

- Que les arrêtés de péril soient publiés avec les noms de propriétaires.
- Que la publicité foncière des arrêtés soit effectuée pour tous les arrêtés et mise à la charge des propriétaires.
- Que les locataires évacués puissent faire valoir leur droit de réintégration de leur logement une fois la réhabilitation achevée.
- **Qu'il soit élaboré, en lien avec l'Etat, des dispositions légales visant à pouvoir contrôler les obligations des syndicats de copropriété ou gestionnaires de biens.**
- Que les locataires soient informés de l'avancement des travaux pendant la durée de leur évacuation.

Par délibération du 20 juin 2019, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé le bilan de la concertation préalable aux DUP nécessaires pour la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne.

VIII. L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

VIII.1 – L'objet de l'enquête publique préalable à une DUP

L'article 545 du code civil (article créé par la loi du 27 janvier 1804, promulguée le 6 février 1804) prévoit que : « **nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique et moyennant une juste et préalable indemnité** ».

L'article 545 du code civil reprend le principe énoncé par l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen (Cf. : article II.1 ci-avant), et soumet toute privation de propriété à la constatation d'une utilité publique et au versement d'une juste et préalable indemnité.

Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dans son article L. 1 prévoit que : « **L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité** ».

De sorte que pour pouvoir procéder à une expropriation deux enquêtes sont nécessaires.

Ainsi, la présente enquête publique a pour objet d'informer le public sur le projet de constitution d'une réserve foncière sur l'îlot Hoche Versailles au moyen de prérogatives de puissance publique et de lui permettre d'exprimer un avis sur celui-ci, l'intérêt général devant l'emporter sur les intérêts particuliers ; et la seconde enquête, c'est-à-dire l'enquête parcellaire menée concomitamment, concerne la détermination des parcelles à exproprier avec les droits réels immobiliers y afférents.

VIII.2 – Le cadre juridique de l'enquête publique préalable à une DUP

Prononcée par ordonnance judiciaire, l'expropriation de biens immobiliers est précédée d'une phase administrative que clôturent successivement ou simultanément deux actes :

- la déclaration d'utilité publique (arrêté préfectoral ou ministériel , décret en Conseil d'État selon le cas) ;
- la déclaration de cessibilité (arrêté préfectoral dans tous les cas), qui désigne les propriétés ou parties de propriété dont la cession est nécessaire à la réalisation de l'objet de la déclaration d'utilité publique (DUP).

La présente enquête publique en vue de la DUP porte sur une opération de maîtrise foncière non susceptible d'affecter l'environnement au sens de l'article L. 123-2 du code de l'environnement.

Cette enquête publique est donc régie par le seul code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. les articles R.112-1 à R.112-24 en explicitent son déroulement.

VIII.3 – La nature et les particularités du projet de constitution de la réserve foncière

L'Établissement public foncier PACA, qui réalise l'acquisition de biens immobiliers dans des projets conduits par les partenaires publics, souhaite intervenir sur l'îlot Hoche Versailles dans le cadre d'un dispositif de portage immobilier particulier, le temps de la définition d'un projet d'ensemble, et ce dans le but de freiner le processus de dégradation du bâti (huit immeubles à usage principal d'habitation) et, par voie de conséquence, des conditions de vie des occupants dans l'attente de la définition d'un projet.

Cet îlot présente un fort potentiel d'action en raison de la maîtrise foncière possible mais aussi en raison de sa dimension urbaine, puisqu'il est en lien avec des projets de requalification d'équipements et d'espaces publics portés à court ou moyen termes.

Une action privée apparaît difficile, voire impossible à réaliser rapidement dans une cohérence d'ensemble et dans le respect des critères et règlements relatifs au logement. Seule l'action publique peut permettre de réhabiliter ce secteur.

Un nouveau projet urbanistique serait alors défini pour l'îlot Hoche Versailles et s'inscrirait dans une opération d'aménagement d'ensemble intégrant les projets déjà engagés à proximité, en respectant l'esprit et l'environnement du quartier afin de répondre à plusieurs enjeux tels que participer au renouvellement urbain, mettre en place une politique de l'habitat adaptée, renforcer l'attractivité du centre-ville et du quartier.

Les objectifs poursuivis par la mise en place de cette réserve foncière sont également visés dans les documents règlementaires comme le SCOT (schéma de cohérence territoriale) et le PLH (programme local de l'habitat).

VIII.4 – La composition du dossier soumis à l'enquête publique

En application de l'article R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département où sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- 4° L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

Selon l'**article R. 112-6** de ce même code, La notice explicative prévue dans le dossier soumis à l'enquête indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement.

En outre, tous documents, plans et maquettes établis par l'expropriant peuvent venir préciser l'opération en vue de laquelle l'enquête publique est demandée (**article R. 112-7**).

VIII.4.1 – Le dossier d'ensemble mis à l'enquête

Dans un document unique au format A4 horizontal de 71 pages (sans les dix pièces annexées), l'expropriant (EPF PACA) a rassemblé les pièces réglementaires demandées.

La notice explicative représente 61 pages du dossier d'ensemble, les thèmes suivants sont développés :

- L'objet de l'opération assorti d'informations juridiques et administratives ;
- Le contexte du projet de réserve foncière ;
- Le descriptif du site ;
- La justification de la réserve foncière ;
- L'insertion de la réserve foncière dans l'environnement réglementaire et urbain ;
- Le caractère d'utilité publique de l'opération.

Les explications fournies – avec une redondance d'informations parfois difficile à suivre portant sur les dispositifs de planification et les démarches opérationnelles mis en œuvre - présentent les aspects juridiques, matériels et géographiques de l'opération. Elles tendent à répondre aux objectifs fixés à l'article R. 112-6 précité.

Néanmoins, en tant qu'élément central du dossier mis à l'enquête, la notice susmentionnée justifie le fait que les atteintes au droit de propriété privée ne sont pas excessives au regard de l'intérêt public du projet de constitution d'une réserve foncière sur l'îlot Hoche Versailles. En outre, elle indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles la réserve foncière, telle qu'elle est définie dans son périmètre et sa finalité, a été retenue.

Le plan de situation se compose, sur trois pages en début de document, d'une vue d'ensemble du centre-ville permettant de localiser le projet de réserve foncière et de deux photos aériennes qui permettent d'apprécier le contexte urbain et la nature du voisinage.

Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier est indiqué à l'aide d'un trait continu de couleur jaune vif reporté sur les deux photos aériennes. Cet ajout graphique porte correctement à la connaissance du public les immeubles faisant l'objet de la procédure d'expropriation.

En fin de document, sur un fond de plan issu du parcellaire cadastral, et de façon complémentaire aux deux photos aériennes, un « *périmètre de la DUP* » est symbolisé par deux tracés de couleur rouge (avec une petite erreur pour l'un des deux tracés). Une illustration de même nature (sans erreur de tracé) apparaît dans la notice explicative à la rubrique « *Description du site* ».

L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser est actualisée à la date du 4 janvier 2021 par le pôle d'évaluation domaniale relevant de la direction générale des finances publiques de PACA et des Bouches-du-Rhône. L'enveloppe financière évaluée comprend le coût des acquisitions déjà réalisées et celles restant à réaliser.

VIII.4.2 – Autres documents venant préciser l'opération

Un avis du Domaine sur la valeur vénale (note de quatre pages datée du 4 janvier 2021), intitulé « **évaluation sommaire et globale** », sous timbre de la direction régionale des finances publiques, précise que la valeur vénale (indemnité de emploi, indemnités accessoires et commerciales et les aléas) est déterminée par la méthode par comparaison et, qu'en vertu de l'**article R. 112-5 du code de l'expropriation**, l'objet de l'évaluation sommaire et globale consiste en l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

Au titre des autres « *documents venant préciser l'opération* », en référence à l'article R. 112-7 précité, il y a les dix pièces annexées à la notice explicative ; à savoir :

- ❖ Pièce n°1 : Délibération du 13 décembre 2018 du conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence approuvant une **nouvelle stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne** (6 pages).

- ❖ Pièce n°2 : **contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille** en date du 15 juin 2019 (106 pages avec les annexes).
- ❖ Pièce n°3 : Délibération du conseil d'administration de l'EPF PACA en date du 12 mars 2019 approuvant la convention d'intervention foncière (2 pages).
- ❖ Pièce n°4 : Délibération du conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence en date du 16 mai 2019 approuvant la convention d'intervention foncière (4 pages).
- ❖ Pièce n°5 : Délibération du conseil municipal de la Ville de Marseille en date du 17 juin 2019 approuvant la convention d'intervention foncière (2 pages).
- ❖ Pièce n°6 : Délibération du conseil d'administration de l'EPAEM en date du 24 juin 2019 approuvant la convention d'intervention foncière (1 page).
- ❖ Pièce n°7 : **Convention d'intervention foncière sur l'îlot Hoche Versailles** en date du 20 septembre 2019 (27 pages).
- ❖ Pièce n°8 : **Rapport de mission de cartographie des désordres des 8 immeubles**, n° 3 au n° 11 rue de Versailles et n° 33 au n° 37 rue Hoche à Marseille 3ème arrondissement (14 pages).
- ❖ Pièce n°9 : Délibération du bureau de la Métropole en date du 19 décembre 2019 sollicitant Monsieur le préfet des Bouches-du-Rhône pour l'ouverture d'enquêtes conjointes (6 pages).
- ❖ Pièce n°10 : Délibération du 20 juin 2019 du conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence approuvant le **bilan de la concertation préalable aux déclarations d'utilité publique nécessaires pour la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne** (43 pages).

Les pièces n° 1, 2, 4, 6, 7, et 9 sont par ailleurs visées en introduction de l'arrêté préfectoral n° 2021-11 du 23 février 2021 prescrivant l'ouverture concomitante et fixant l'organisation de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et celle de l'enquête parcellaire, en vue de la constitution d'une réserve foncière sur l'îlot Hoche Versailles portant sur les immeubles 3, 5, 7, 9 et 11 rue de Versailles et 33, 35, et 37 rue Hoche dans le 3^{ème} arrondissement de Marseille.

VIII.5 – L'organisation de l'enquête publique

VIII.5.1 – Désignation du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur est désigné dans les conditions prévues à l'article R. 123-5 du code de l'environnement selon les termes de l'article R. 111-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

C'est donc la première vice-présidente du Tribunal administratif de Marseille qui, par **décision n° E21000016/13 du 12 février 2021**, a désigné le commissaire enquêteur.

En application des articles L. 123-5 et R. 123-4 du code de l'environnement, une **déclaration sur l'honneur** a été signée par le commissaire enquêteur attestant qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet de réserve foncière sur l'îlot urbain Hoche Versailles.

VIII.5.2 – Modalités de l'enquête publique

Par **arrêté n° 2021-11 du 23 février 2021** sous timbre « Utilité publique », le préfet des Bouches-du-Rhône a défini l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP le **lundi 15 mars 2021** à 9 heures avec la clôture le **mercredi 31 mars 2021** à 16 heures 45 ; soit, une durée de 17 jours consécutifs (Cf. : article R. 131-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Les pièces du dossier (voir article VIII.4 ci-avant) **et le registre** (à feuillets non mobiles) **d'enquête publique** ouvert, côté et paraphé par l'adjointe au maire de Marseille en charge de l'urbanisme, ont été disponibles à la direction générale adjointe de l'urbanisme, du foncier et du patrimoine (DGAUFP) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h45 à 16h45 au 40, rue Fauchier dans le 2^{ème} arrondissement ; le bâtiment abritant cette direction fait partie de la mairie de Marseille et se situe à une distance raisonnable de l'îlot Hoche Versailles visé par les deux enquêtes concomitantes (enquête publique préalable à une DUP réserve foncière et enquête parcellaire).

Pour cette enquête préalable à la DUP, les personnes intéressées au titre de la participation du public ou concernées comme les propriétaires auxquels notification a été faite par l'expropriant du dépôt de dossier à

la mairie ont eu la possibilité de **rencontrer le commissaire enquêteur** (Cf. : article 4 de l'arrêté préfectoral susmentionné) au siège de l'enquête :

- le lundi 15 mars 2021 matin, à l'ouverture de l'enquête de 9h00 à 12h00 ;
- le mardi 23 mars 2021 matin de 9 h00 à 12h00 ;
- le mercredi 31 mars 2021 après-midi, à la clôture de l'enquête de 13h45 à 16h45.

L'avis portant à la connaissance du public les informations et conditions d'organisation de l'enquête publique est daté du 23 février 2021. Il a été inséré quatre fois en caractères apparents dans les deux journaux LA PROVENCE et LA MARSEILLAISE les 4 mars et 16 mars 2021. **Au titre de la procédure d'indemnisation, l'avis assure également la publicité collective visée à l'article R. 311-2 du code de l'expropriation** pour cause d'utilité publique, cette possibilité étant offerte par l'article R. 311-3 de ce même code.

La visite de l'îlot HOCHÉ VERSAILLES et de plusieurs des immeubles concernés par l'enquête publique a eu lieu le 24 février 2021, en compagnie de la chargée de mission du pôle « habitat indigne et copropriétés dégradées » de l'EPF PACA, afin de visualiser l'environnement urbain et foncier, d'intégrer le contexte du projet de constitution d'une réserve foncière.

La rencontre au siège de l'enquête (40, rue Fauchier 3^{ème} arr.) de la chargée de gestion juridique de la DGAUFP, le 10 mars 2021, a permis de vérifier les conditions matérielles du déroulement de l'enquête : accueil des personnes intéressées ou concernées, complétude du dossier mis à leur disposition, accès au registre d'enquête et aux pièces du dossier, réception des correspondances, effectivité et conditions d'affichage de l'avis d'enquête publique, etc.

Un report⁸ de délai de vingt jours pour la remise du rapport énonçant des conclusions motivées (Cf. : articles R.112-19 et R.112-20 du code de l'expropriation) est accordé le 19 avril 2021 au commissaire enquêteur par le préfet des Bouches-du-Rhône eu égard aux mesures sanitaires de freinage et au nouveau calendrier de vacances scolaires pour le mois d'avril 2021.

VIII.6 – Déroulement de l'enquête publique

VIII.6.1 – Déroulement des permanences

Les permanences se sont tenues au rez-de-chaussée du bâtiment, sis au 40 rue Fauchier (2^{ème}), dans les salles de réunion de la DGAUFP.

Elles ont effectivement eu lieu conformément aux dispositions calendaires retenues dans l'arrêté préfectoral du 23 février 2021.

VIII.6.2 - Ambiance dans laquelle s'est déroulée l'enquête

Aucun incident n'a émaillé le déroulement de l'enquête en général et le déroulement des permanences en particulier.

L'aménagement sanitaire des permanences du commissaire enquêteur afin de **lutter contre la propagation du virus SRAS-Cov-2** a été intégré au dispositif existant sur place destiné au personnel de la DGAUFP.

Un entretien en visioconférence avec l'adjointe au maire de Marseille en charge de l'urbanisme et le commissaire enquêteur a eu lieu le 7 avril 2021 ; et, en termes d'ambiance, observation a été faite de l'absence de participation d'organisations représentatives des mal-logés tels que la Fondation abbé Pierre, le Collectif du 5 novembre, l'association Un Centre-Ville pour Tous avec, possiblement, la mise en œuvre d'un système de recueil de contributions écrites sous forme « *d'atelier populaire d'urbanisme* » (Cf. : journal « La Marseillaise » - 27 février 2021).

VIII.6.3 - Information effective du public

En plus de l'affichage au siège de l'enquête de l'avis d'enquête publique (au format A4) dans une vitrine donnant sur la **rue Fauchier** dans le 2^{ème} arrondissement, la publicité a été également assurée par voie

⁸ La jurisprudence considère que le délai imparti au commissaire enquêteur dans le cas d'une enquête du code de l'expropriation n'est qu'un délai indicatif et qu'il n'est pas prescrit à peine de nullité (Conseil d'État, 3 mars 1993, commune de Saint Germain en Laye ; Conseil d'Etat, 16 février 1994, association fédérative régionale pour la protection de la nature ; Cour administrative d'appel de Lyon, 16 février 2001, Bianco).

d'affichage sur les panneaux municipaux extérieurs de la **mairie de secteur** (2^{ème} et 3^{ème} arrondissements), sise au 2 place de la Major, et de **l'hôtel de ville de Marseille**, pavillon Daviel place Villeneuve Bargemon.

En outre, des copies de l'avis d'enquête publique ont été disposées sur un présentoir dans le hall d'accueil du public de la DGAUFP au 40, rue Fauchier.

Le vendredi 12 mars 2021 à l'initiative de l'expropriant (EPF PACA), des reproductions de l'avis d'enquête publique au format A3 ont été apposées dans les **parties communes des immeubles concernés** – îlot Hoche Versailles – l'opération étant renouvelée le 23 mars 2021 pour remplacer celles arrachées.

Le jeudi 18 mars 2021, des exemplaires au format A4 de l'avis ont été déposés **dans les boîtes aux lettres** avec le surlignage en jaune vif des alinéas relatifs aux permanences du commissaire enquêteur.

VIII.6.4 - Autres formes de publicité

L'avis d'enquête publique a été accessible sur le **site Internet de la ville de Marseille** (www.marseille.fr) en suivant le chemin suivant : logement-urbanisme – concertations, enquêtes, consultations publiques.

L'avis d'enquête publique, l'arrêté préfectoral et le dossier d'enquête ont été accessibles sur le **site Internet** des entités publiques suivantes (les certificats d'affichage sont présentés en annexe A, B et C) :

- o **EPF PACA** (www.epfprovencealpes.fr/publications), du 25 février au 25 mars 2021.
- o **Territoire Marseille Provence** (www.marseille-provence.fr) du 11 mars au 31 mars 2021.
- o Etablissement public d'aménagement EuroMéditerranée (**EPAEM**) (<https://euromediterranee.fr>) du 15 mars au 31 mars 2021.

Ainsi, en lançant une requête sur un moteur de recherche avec des mots clefs tels que « *dup îlot hoche versailles* », l'accès en ligne du dossier était possible pour consultation.

VIII.6.5 - Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, le mercredi 31 mars 2021 à 16H45, le registre d'enquête publique avec quatre pièces annexées ont été récupérés par la chargée de gestion juridique de la DGAUFP afin que **l'adjoite au maire** en charge de l'urbanisme puisse **procéder à la clôture dudit registre** (Cf. : article R. 112-18 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Au titre des formalités de clôture (Cf. : 2^{ème} alinéa de l'article R. 112-15 du même code), **trois certificats d'affichage de la ville de Marseille** daté du 1^{er} avril 2021 atteste de la publicité de l'enquête par voie d'affiche du 1er au 31 mars 2021. Voir à cet effet, les annexes D, E et F du présent rapport.

En outre, une **réunion en distanciel le 7 mai 2021** avec des représentantes de la Métropole AMP (direction opérationnelle de l'habitat) et de l'EPF PACA a permis de repréciser, pour la stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne, l'architecture administrative et partenariale mise en place et passer en revue les outils incitatifs et coercitifs utilisés.

VIII.6.6 – Les observations et courriers recueillis en cours d'enquête

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) a produit un nombre limité d'observations et de courriers.

La confusion⁹ du registre d'enquête parcellaire avec celui de l'enquête publique est effectuée pour procéder à l'analyse de l'intégralité des observations faites sur l'utilité publique par les habitants et propriétaires des immeubles impactés par le projet de réserve foncière.

Il n'y a pas eu de participation du public autre que les personnes concernées directement ou indirectement par le projet de constitution d'une réserve foncière sur l'îlot Hoche Versailles.

⁹ **Conseil d'Etat, 3 / 5 SSR, du 1 juillet 1977, 02246 02247** : « *CONSIDERANT QU'IL NE RESULTE D'AUCUNE DISPOSITION QUE, DANS LE CAS OU, EN VERTU DE L'ARTICLE 15 DU DECRET DU 6 JUIN 1959, IL EST PROCÉDE CONJOINTEMENT A UNE ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE ET A UNE ENQUETE PARCELLAIRE, LE COMMISSAIRE ENQUETEUR SOIT TENU DE CONSIGNER LES OBSERVATIONS RECUEILLIES SUR DEUX REGISTRES DISTINCTS; QU'AINSI, ET ALORS QU'IL N'EST PAS CONTESTE QUE LES INTERESSES ONT PU FAIRE CONNAITRE LEUR AVIS SUR L'UTILITE PUBLIQUE DE L'OPERATION, LA CIRCONSTANCE QUE CES AVIS AIENT ETE CONSIGNES SUR UN PROCES-VERBAL UNIQUE RELATIF AUX "ENQUETES CONJOINTES D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE" N'ENTACHE PAS D'IRREGULARITE LA PROCEDURE ; QUE SI, PAR AILLEURS, IL NE RESSORT PAS DES PIECES DU DOSSIER QUE CERTAINES LETTRES PRODUITES PAR LE REQUERANT ET ADRESSEES AU COMMISSAIRE ENQUETEUR AIENT ETE ANNEXEES AU PROCES-VERBAL, ELLES ONT ETE, DE MEME, EXPRESSEMENT CITEES ET RESUMEES DANS CE DOCUMENT ;* ».

Remarque du commissaire enquêteur :

l'EPF PACA effectuée depuis janvier 2020 des offres amiables d'acquisition à tous les propriétaires après avoir pris contact par courrier et demandé la visite des biens. Cette démarche a eu comme inconvénient pratique de venir interférer avec le débat sur l'utilité publique : quelques propriétaires expropriables s'en sont saisis pour venir contester le montant des offres de l'EPF PACA auprès du commissaire enquêteur.

Les observations écrites portant sur le montant des offres faites à l'amiable – et relevant d'une négociation d'ordre privé - ne sont pas prises en compte dans l'analyse des observations et courriers afférents à la présente enquête publique préalable à une déclaration d'utilité publique.

Dans le registre d'enquête publique, cinq témoignages d'habitants (3 et 9, rue de Versailles et 33, rue Hoche) et de deux propriétaires (9, rue de Versailles) y sont déposés et abordent les thèmes suivants :

- les désagréments de la rue de Versailles (travaux du collègue voisin),
- le manque de suivi des parties communes,
- l'humidité des logements,
- le sentiment d'être délaissé (relogement, suite donnée aux demandes d'intervention pour travaux),
- le paiement des loyers,
- la mauvaise accessibilité du bâti (personnes à mobilité réduite, ascenseur),
- la présence d'insectes et de rongeurs,
- la présence de squatteurs dans un bâtiment frappé d'un arrêt de péril,
- les relations de bon voisinage,
- l'absence d'utilité publique à exproprier.

Quatre témoignages écrits et photographiques émanant des membres d'une même famille (logée au 9, rue de Versailles) sont joints au registre d'enquête publique, les points suivants y sont évoqués :

- la précarité énergétique,
- la mauvaise ventilation,
- l'humidité structurelle et persistante avec des conséquences sur la santé des occupant(e)s,
- la procédure suivie pour insalubrité de l'appartement,
- les mauvaises conditions de réalisation de travaux dans le logement,
- les insectes et les rongeurs,
- le mauvais état (illustré par des photos) de parties communes et d'éléments du bâtiment (fenêtres, ...),
- les problèmes d'intrusion, de distribution du courrier,
- la présence de squatteurs en toit terrasse (illustrée par des photos).

Le registre d'enquête parcellaire comporte sept témoignages écrits par des propriétaires de biens immobiliers situés rue de Versailles. La majorité des remarques relatives à la déclaration d'utilité publique a été faite au titre du 11 de la rue de Versailles, et globalement les remarques et observations portent sur :

- l'insalubrité d'un appartement vacant,
- le désaccord et l'incompréhension face au projet de réserve foncière,
- l'incrédulité sur les diagnostics effectués sur les entités constructives,
- les bouquets de travaux pour lever des arrêtés pris au titre de la police des immeubles,
- l'accord majoritaire des copropriétaires pour des travaux de conformité et de résorption de l'insalubrité,
- les dispositions prises pour maîtriser l'occupation illicite des lieux (squatteurs),
- la mise en place d'un gardien d'immeuble,
- le nombre substantiel de logements rénovés,
- les difficultés pour accéder au dossier d'enquête publique et d'en débattre,
- la motivation des copropriétaires pour conserver leur patrimoine,
- le mauvais usage des deniers publics pour cette procédure d'expropriation,
- le déséquilibre financier avec la perte de locataires en cas d'expropriation,
- l'absence de garantie sur la revente des biens par l'EPF PACA,
- une proposition pour conclure un acte d'engagement avec l'autorité publique.

Concernant la DUP, deux lettres écrites et un dossier photos sont joints au registre de l'enquête parcellaire ; à savoir :

- ◆ une lettre de contestation datée du 31 mars 2021 portant sur certains éléments du dossier d'enquête publique (2 pages);

- ◆ un dossier photos de 28 pages en tant que pièce annexe à la lettre de contestation du 31/03/2021 ;
- ◆ une lettre de contestation datée du 30 mars 2021 (2 pages) – quasi-identique à celle du 31 mars 2021 - portant sur certains éléments du dossier d'enquête publique avec, en pièce jointe, une délégation de pouvoir (2 pages).

VIII.7 – L'analyse des observations et courriers

VIII.7.1 – Les témoignages sur des situations d'habitat indigne

Les faits rapportés tant dans le registre d'enquête publique que dans les témoignages écrits des membres d'une même famille joints au dit registre sont à rapprocher de la définition du logement indigne (article IV.1.1 du présent rapport), de celle relative à l'insalubrité (article IV.1.3) et de la notion de non-conformité au règlement sanitaire départemental (article IV.1.4).

Éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :

Dans le dossier mis à l'enquête (Cf. : article VIII.4.1 ci-avant), les problématiques courantes en matière d'habitat dégradé font l'objet de l'article C.4 - page 30 - intitulé « *Etat des lieux du foncier* ».

La situation est synthétisée ainsi :

« *L'îlot Hoche-Versailles est composé d'immeubles anciens fortement dégradés, composés principalement de logements locatifs, qui présentent tout à la fois des désordres aux titres de l'indécence, de l'insalubrité et plus généralement d'une mauvaise habitabilité causée par un manque d'entretien et de mise aux normes des parties privatives et communes.* »

Commentaire de l'EPF PACA :

Les observations déposées lors de l'enquête portent essentiellement sur les conditions d'habitabilité des logements. Nous pouvons constater que la majorité des observations et témoignages sont faits par des locataires (huit locataires) ou propriétaires occupants (deux propriétaires occupants au 9 Versailles). Les propriétaires bailleurs se sont peu manifestés (un au 11 Versailles et un au 5 Versailles).

L'ensemble des témoignages des locataires confortent les constats dressés dans le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) :

- Un manque d'entretien des communs.
- Des travaux de rénovation insuffisants.
- Désordres structurels : fissures, défauts d'étanchéité, manque de ventilation, remontées capillaires des logements majoritairement en mauvais état, des constats d'insalubrité ou d'indécence non levés.

Remarque d'ordre général du commissaire enquêteur :

L'article R. 112-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que la diffusion de l'avis d'enquête publique peut se faire « *par tous autres procédés* ».

A l'instar des dispositions prévues à l'article R. 123-11 - IV du code de l'environnement qui prévoient que le responsable de projet procède à l'affichage de l'avis d'enquête publique sur les lieux prévus pour la réalisation du projet, une démarche équivalente a été entreprise sur le fondement de l'article R. 112-15 ; elle est résumée à l'article VIII.6.3 du présent rapport.

En effet, les occupants de ces immeubles sont particulièrement concernés par le projet de réserve foncière pour laquelle une éviction définitive les attend. Ces occupants sont, au sens de l'article L. 521-1 du code de la construction et de l'habitation, les titulaires d'un droit réel conférant l'usage des locaux à usage d'habitation, les locataires, les sous-locataires, les occupants de bonne foi.

Dans la mesure où ils sont – ou ils ne seraient pas dans quelques cas semble-t-il - les victimes et les témoins directs de l'indignité des logements occupés et/ou de la dégradation de parties communes (Cf. : chapitre III du présent rapport), **leur contribution à l'enquête publique est, en tout état de cause, une valeur ajoutée.**

VIII.7.2 – L'accès au dossier mis à l'enquête publique

Un gérant de SCI – en son nom et au nom de plusieurs propriétaires présents à la permanence du 31 mars 2021 après-midi - relate le fait suivant dans le registre d'enquête parcellaire :

« *Nous n'avons pas pu consulter tous les documents qui justifieraient l'utilité publique nous permettant de constater l'intérêt général. Comment peut-on dresser un bilan pesant le pour et le contre.* »

Mise au point du commissaire enquêteur :

L'information effective du public est rappelée à l'article VIII.6.3 du présent rapport et les autres formes de publicité sont décrites à l'article VIII.6.4.

Dans le cas particulier des propriétaires et de l'**enquête parcellaire** concomitante à la présente enquête publique, la lettre de notification individuelle envoyée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception leur précise – en page 2/3 - que le dossier d'enquête publique est consultable pendant toute la durée de l'enquête sur le site internet de l'EPF PACA : www.epfprovencealpes.fr.

VIII.7.3 – La motivation des propriétaires pour des travaux de mise en conformité

Un gérant de SCI – en son nom et au nom de plusieurs propriétaires présents à la permanence du 31 mars 2021 après-midi - relate les faits suivants dans le registre d'enquête parcellaire :

« Plusieurs plans de travaux ont eu lieu, nous avons levé un arrêt de péril en 2014 en effectuant des travaux, les copropriétaires étaient d'accord pour rénover leur bâti par la suite. »

« A ce jour, la situation s'est nettement améliorée, le contentieux est résorbé, beaucoup de logements ont été rénovés. Et la copropriété souhaite continuer les travaux. »

« L'insalubrité peut être résolue, les propriétaires majoritaires le souhaitent, les travaux avaient même débuté, pourquoi exproprier l'immeuble au détriment des deniers publics alors que les propriétaires privés sont d'accord de prendre en charge leurs travaux pour conserver leur patrimoine. »

« Pouvons-nous conclure un acte d'engagement ? »

Éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :

Dans la notice explicative visée à l'article VIII.4.1 du présent rapport, l'état des lieux du foncier pour l'îlot Hoche Versailles est décrit à l'article C.4 (page 30 et suivantes).

Les cinq immeubles de la rue de Versailles ont été construits entre 1930 et 1945. Ils semblent être le fruit d'une même campagne de construction en suivant un type récurrent dans ses procédés constructifs : toits terrasses et balcons avec étanchéité bitumineuse, maçonnerie en béton armé ou briques hourdées au ciment, planchers fers avec hourdis en terre cuite ou bloc ciment et poutres en béton armé.

Le parcellaire curviligne pour le n° 3 (R+5) et n° 5 (R+6) rue de Versailles entraîne une implantation d'un bâtiment sur 14 m sur 6 m avec un aspect non fini sur l'arrière et un espace habitable mal aménagé.

Les bâtis des n° 7, 9, 11 (R+6) rue de Versailles suivent un plan en « H » avec deux corps de bâti reliés au centre par une cage d'escalier, et courettes de part et d'autre. La courette intérieure étroite est censée apporter de la lumière aux chambres arrière mais l'étroitesse de cet espace (3.50 m) en fait un facteur d'insalubrité.

Les logements sont en majorité des T2, T3, T1. Environ la moitié des T3 d'une surface de 45 m² n'ont pas la surface minimale réglementaire. Les chambres sont fréquemment sous 7 m².

En majorité dans leur état d'origine, très vétustes. La plupart des logements sont pourvus de pièce d'eau qui ont été rajoutées dans des espaces non exploités et inadaptés (couloir, placards, loggia ou à l'extérieur sur cour ou balcon) concourant à d'importants désordres (fuites, humidité, moisissures etc...).

Pour le 3 de la rue de Versailles : l'immeuble est très dégradé et souffre d'absence d'entretien de longue date. La structure est atteinte en plusieurs parties, et les toitures ne sont plus étanches. Les précédents travaux peuvent en partie cacher l'état réel des dégradations, mais d'ores et déjà, l'état fragilisé du plancher bas du volume saillant sur rue est assez inquiétant.

Pour le 5 de la rue de Versailles : l'immeuble est très dégradé et souffre d'absence d'entretien de longue date. La structure est atteinte en plusieurs parties, et les toitures ne sont plus étanches.

Pour le 7 de la rue de Versailles : l'immeuble malgré des travaux de reprises relativement récents porte des signes de dégradations inquiétants. La structure de plancher en porte à faux des balcons est fortement atteinte et les maçonneries associées sont désorganisées.

Renseignement complémentaire : quelque temps après le diagnostic, **le bâtiment a dû être évacué en raison de sa dangerosité.**

Pour le 9 de la rue de Versailles : l'immeuble est très dégradé et souffre d'absence d'entretien de longue date. La structure est atteinte en plusieurs parties, et les toitures ne sont plus étanches.

Pour le 11 de la rue de Versailles : l'immeuble est très dégradé et souffre d'absence d'entretien de longue date. La structure est atteinte en plusieurs parties, et les toitures ne sont plus étanches.

Commentaires de l'EPF PACA :

➤ Arrêté de péril levé en 2014 avec des travaux :

- La mise en demeure de réaliser des travaux d'urgence sur des éléments de façade et loggia a été faite en 2014 par la Ville de Marseille avec une mainlevée en 2017.
- Il a donc fallu deux ans à la copropriété pour réaliser des travaux de purge de maçonneries.
- Nous pouvons donc nous interroger sur la capacité de la copropriété à réaliser des travaux d'envergure.

De nouvelles dégradations ont été relevées par l'architecte et le bureau d'étude technique QCS.

➤ Accord pour faire des travaux sur le bâti et résorber l'insalubrité :

- Aucune demande pour la mise en délibération de résolutions portant sur la réalisation de travaux sur le bâti n'a été faite au titre des assemblées générales de copropriétaires.
- Les seuls travaux votés concernent l'évacuation de déchets et encombrants dans les anciennes parties communes en attique ; parties communes rachetées par une SCI dont le gérant se trouve être syndic de la copropriété.
- Tant les travaux courants d'entretien que ceux ayant un impact sur la sécurité des personnes ne sont réalisés.
- Travaux effectués dans le hall d'entrée : le soubassement a été repeint ... ; ce rafraîchissement de la partie inférieure des murs n'est pas un indicateur suffisant du bon entretien de la copropriété.

➤ Majorité de contentieux supprimés :

- Le rachat de plusieurs lots par l'EPF a permis aux propriétaires vendeurs défaillants de purger leur dette et d'assainir les comptes de la copropriété.

➤ Arrêt des squats et mise en place d'un gardien d'immeuble :

- Quatre lots acquis par l'EPF ont fait l'objet d'intrusion avant que les actes de vente ne soient signés. Ils sont actuellement squattés et font l'objet de procédures d'expulsion engagées par l'EPF.

➤ Beaucoup de logements rénovés :

- Sur vingt-quatre logements au 11 rue de Versailles, trois appartements - acquis par l'EPF - ont été entièrement rénovés par leur ancien propriétaire.
- L'ancienne loge de gardien a également été rénovée par la SCI dont le gérant est le syndic de copropriété afin d'y loger le « gardien » de la copropriété.

➤ Conclure un acte d'engagement sur un projet :

- Une DUP réserve foncière a pour objectif la maîtrise foncière publique et totale de l'immeuble.
- Il ne peut y avoir de projet de redressement de la copropriété dans la mesure où celle-ci est vouée à être entièrement maîtrisée par une autorité expropriante.

Éléments d'appréciation du commissaire enquêteur :

Les décisions concernant **la réalisation de travaux dans les parties communes ou sur les équipements d'un immeuble** sous le statut de la copropriété sont prises par l'ensemble des copropriétaires lors de l'assemblée générale.

En principe, seuls les travaux dont la réalisation a été mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale et ayant obtenu l'accord des copropriétaires peuvent être réalisés. Néanmoins, dans certains cas, le syndic peut, de sa propre initiative, décider de faire des travaux sans accord préalable des copropriétaires : il s'agit des petits travaux d'entretien et des **travaux urgents¹⁰ nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble**. Dans ce dernier cas, Le syndic doit en informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale.

¹⁰ Article 18 - §1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : « *Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé ... : ... d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ; ...* »

D'une façon générale, pour que les travaux puissent être réalisés, les copropriétaires doivent les voter. Selon la nature des travaux (entretien, réparation amélioration) et leur importance, les règles de majorités diffèrent : **les travaux peuvent être votés à la majorité de l'article 24 ou 25 ou 26 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**, voire à l'unanimité des copropriétaires.

A l'occasion de l'enquête parcellaire susmentionnée, des plis recommandés avec demande d'avis de réception ont été envoyés aux cinq présidents de conseil syndical au titre des parties et biens communs de chacun des cinq immeubles, qui appartiennent au syndicat des copropriétaires. Tous les plis ont été retournés avec la mention « NPAI » (« *n'habite pas* » ou « *n'habite plus à l'adresse indiquée* »).

Dans les cinq immeubles sous le statut de la copropriété concernés par le projet de réserve foncière sur l'îlot Hoche Versailles, **quel est l'état réel de fonctionnement des organes de gouvernance (conseil syndical, syndic) des cinq syndicats de copropriétaires** (avec les pièces et documents nécessaires à cette gouvernance) ? (Cf. : article IV.1.2 du présent rapport)

En reprenant les procès-verbaux d'assemblée générale sur les cinq ou six dernières années :

- ◆ Y-a-t-il eu des résolutions portant sur la réalisation de travaux dans les parties communes ?
- ◆ La représentation des copropriétaires est-elle d'au moins 50 % des tantièmes lors des assemblées générales ?
- ◆ Quels sont, au regard des coûts de travaux de mise en conformité, les taux d'impayés rapportés aux budgets votés chaque année ?

VIII.7.4 – Les observations contradictoires à propos d'une copropriété

Un copropriétaire bailleur expose les éléments suivants dans le registre d'enquête parcellaire :

« J'ai acquis ce bien en octobre 2019 (très récemment) En effet, avant achat, j'ai vérifié toutes les conditions pour ne jamais faire face à ce genre de situation très délétère :

- 1. L'immeuble était dans un bon état.*
- 2. J'ai demandé un document officiel auprès de la mairie stipulant qu'aucun arrêté n'était en cours ou n'allait l'être.*
- 3. J'ai réalisé mon enquête auprès des habitants et des professionnels. Tous ces éléments ont été rassurants ... »*

« En effet, j'ai acquis ce bien à plus de frais de notaire. »

« Je ne suis pas d'accord avec votre enquête, d'autant plus que l'état de l'immeuble est irréprochable, que j'ai acquis ce bien très récemment De plus, mon locataire est très heureux là-bas ... »

Éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :

Dans la notice explicative visée à l'article VIII.4.1 du présent rapport, l'état des lieux du foncier est décrit à l'article C.4 (page 30 et suivantes).

En termes d'entités constructives et de problèmes techniques, le profil curviligne à l'Est des bâtiments pour le n° 3 (5 étages) et n° 5 (6 étages) de la rue de Versailles entraîne un aspect non fini sur l'arrière et un espace habitable mal aménagé.

La **cartographie réalisée en 2019** de l'immeuble évoqué par ce copropriétaire bailleur met en exergue les anomalies suivantes :

- Fissures en maçonneries côté rue (armatures métalliques exposées aux eaux de pluies) et côté cour (autour des pièces d'eau, sur les acrotères et les linteaux, au voisinage d'un chaînage horizontal).
- Des descentes pluviales, hors d'usage et fuyardes, provoquant des altérations des maçonneries avec des développements organiques et corrosion des armatures.
- Toitures terrasse fuyardes.
- Balcons sur rue faisant état d'importantes dégradations des maçonneries.
- Reprises réalisées par ragréage au ciment sur rue et cour déjà atteintes.
- Second œuvre de façade, globalement en assez mauvais état.

Dans l'ensemble, l'immeuble est très dégradé et souffre d'absence d'entretien de longue date. La structure est atteinte en plusieurs parties, et les toitures ne sont plus étanches.

Le **diagnostic (décembre 2019)** rappelle qu'un arrêté de péril simple du 12 septembre 2014 (dégradation de la façade arrière) a été levé le 30 octobre 2014 suite à des travaux. Les balcons ont été repris suite à une interdiction d'utilisation en 2010.

Pour les parties communes, les escaliers sont en mauvais état (risque de présence de plomb, menuiseries extérieures dégradées), les installations électriques sont dégradées et il n'y a pas de dispositif de sécurité incendie. De plus, à partir du troisième étage, ces parties communes sont particulièrement dégradées.

Commentaire technique de l'EPF PACA :

Il est important de rappeler que le bon état d'un appartement au sein d'une copropriété ne peut être généralisé à l'ensemble des autres logements.

Sur les vingt-cinq appartements de la copropriété du 5 rue de Versailles, trois ont fait l'objet de constat de non-décente, un est en cours de procédure d'insalubrité remédiable et un autre est en contentieux depuis plusieurs années pour des manquements au règlement sanitaire départemental (*cf.* rapport VERITAS).

De même, l'absence de procédure administrative de péril grave et imminent n'est pas significative d'un immeuble en bon état d'entretien. Tel est le cas du 5 rue de Versailles, qui est une copropriété non concernée par une procédure de péril mais qui recense de nombreux désordres et pathologies synonymes d'un manque d'entretien manifeste.

Dans ses rapports et demandes auprès du syndic, UNICIL a relevé les désordres suivants :

- Plateforme dernier niveau à sécuriser (risque de chute).
- Quatre vitres brisées.
- Escaliers non entretenus.
- Eclairage en panne.
- Fenêtre manquante.
- Porte d'entrée non sécurisée.
- Revêtements peinture dégradés dans les parties communes.

D'un point de vue bâtiminaire, VERITAS et QCS ont respectivement relevé des fissures verticales en façade arrière pouvant témoigner de mouvements différentiels entre les deux bâtiments du 3 et 5 Versailles ainsi qu'une fissure verticale au droit du logement en rez-de-chaussée entraînant des infiltrations d'eau.

Éléments d'appréciation du commissaire enquêteur : (*Cf.* : www.service-public.fr « *J'achète un logement* »)

Dans le cadre de la vente d'un logement en copropriété, **certain documents et informations spécifiques à la copropriété doivent normalement être remis à l'acheteur.** Dès que toutes les conditions pour la réalisation de la vente sont réunies, un acte de vente définitif est rédigé et signé chez un notaire.

L'**acte de vente** fournit habituellement les informations suivantes :

- ✚ Coordonnées du vendeur et de l'acheteur.
- ✚ Adresse du bien.
- ✚ Origine du bien (date du précédent acte de vente, nom du précédent propriétaire, acte notarié...).
- ✚ Descriptif détaillé du bien, de ses équipements et annexes.
- ✚ Existence d'une hypothèque et/ou d'une servitude.
- ✚ Prix de vente.
- ✚ Modes de paiement (avec ou sans l'aide d'un prêt immobilier).
- ✚ Montant des honoraires de la personne chargée de la vente et à qui en incombe le paiement.
- ✚ Date de disponibilité du bien.
- ✚ Conditions suspensives lorsqu'il en existe.
- ✚ Informations relatives à la copropriété.
- ✚ Informations relatives aux conditions d'exercice du droit de réflexion quand il n'y a pas eu de promesse de vente.

Un dossier de diagnostics techniques immobiliers (adapté à un logement en copropriété) est censé accompagner l'acte de vente. En effet, le vendeur devrait pouvoir fournir à l'acquéreur les diagnostics et documents suivants, selon les règles officielles applicables en 2019 :

- ✓ Diagnostic de performance énergétique (DPE).
- ✓ Constat de risque d'exposition au plomb (Crep).
- ✓ État mentionnant la présence ou l'absence d'amiante.

- ✓ État de l'installation intérieure de l'électricité si l'installation a plus de 15 ans.
- ✓ État de l'installation intérieure du gaz si l'installation a plus de 15 ans.
- ✓ État relatif à la présence de termites permettant de savoir si le logement est situé dans une zone à risque.
- ✓ État des risques et pollutions (naturels, miniers, technologiques, sismiques, radon...) permettant de savoir si le logement est situé dans une zone à risque.
- ✓ Diagnostic bruit.

VIII.7.5 – Le questionnement sur la revente des biens par l'établissement public foncier

Un gérant de SCI – en son nom et au nom de plusieurs propriétaires présents à la permanence du 31 mars 2021 après-midi - s'interroge dans le registre d'enquête parcellaire sur le devenir des biens expropriés :

« *Qu'est-ce qui nous garantit que le bien restera d'intérêt public et ne sera pas revendu à des sociétés d'intérêts privés ?* »

Éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :

Dans la notice explicative visée à l'article VIII.4.1 du présent rapport, à l'article A.2 intitulé « *Les acteurs principaux de la demande d'enquête préalable à la DUP « réserve foncière* », il est expliqué que L'établissement public foncier Provence-Alpes-Côte d'Azur (EPF PACA) est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

L'EPF PACA met en œuvre, pour le compte de l'État et des collectivités territoriales qui en ont la compétence, des stratégies foncières publiques.

Pour ce faire, il bénéficie des prérogatives de la puissance publique en matière d'interventions foncières et est doté de ressources financières propres pour acheter des terrains bâtis ou non bâtis, les conserver le temps nécessaire à la préparation des projets et les revendre au moment de leur réalisation.

L'établissement a été créé par le décret n°2001-1234 du 20 décembre 2001 modifié plusieurs fois.

Dans la pièce annexe n° 7 visée à l'article VIII.4.2 du présent rapport, la convention d'intervention foncière sur le site Hoche Versailles, en son article 6 intitulé « *la démarche de cession* », stipule que **les immeubles acquis par l'EPF sur le site Hoche Versailles seront cédés à l'EPAEM** (établissement public d'aménagement EuroMéditerranée) dans le cadre de l'opération d'aménagement.

Le choix d'un autre opérateur ne peut se faire qu'après consultation complémentaire de la métropole Aix-Marseille-Provence et la ville de Marseille avec rédaction d'un **cahier des charges de consultation**. La revente ferait alors l'objet d'un **cahier des charges de cession** définissant les objectifs du programme.

Réponse de l'EPF PACA :

L'EPF est un outil foncier qui n'a pas vocation à conserver en patrimoine les biens acquis.

D'une façon générale, l'EPF peut revendre par cession à des opérateurs chargés de la réalisation du projet retenu par la ou les collectivités.

Sur l'îlot Hoche Versailles, îlot emblématique du PPA, une concession d'aménagement sera signée entre la Métropole et la SPLA-IN (société publique locale d'aménagement d'intérêt national) qui vient d'être créée à cet effet pour la réalisation de programmes qui seront affinés ultérieurement.

Éléments d'appréciation du commissaire enquêteur :

Les établissements publics comme l'EPF PACA sont habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement (Cf. : article L. 221-1 du code de l'urbanisme).

En outre, le code de l'urbanisme leur interdit d'utiliser les réserves foncières dans le but de spéculer (article L. 221-2 du code de l'urbanisme) :

« *Avant leur utilisation définitive, les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières ne peuvent faire l'objet d'aucune cession en pleine propriété en dehors des cessions que les personnes publiques pourraient se consentir entre elles et celles faites en vue de la réalisation d'opérations pour lesquelles la réserve a été constituée. Ces immeubles ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.* »

VIII.7.6 – L'inquiétude des occupant(e)s pour leur relogement

Des occupant(e)s expriment leur inquiétude dans le registre d'enquête publique et dans les témoignages écrits annexés à propos de leur relogement :

« Certains locataires du bâtiment ont pu être relogés ; mais que fait-on des autres locataires ? Nous avons aussi appris que certains appartements sont en train de se faire acheter et que les locataires sont relogés pas très loin. Nous faisons des demandes de logement dit HLM sans retour ! Il faut arrêter de nous délaisser et nous venir en aide. SVP, merci. »

« Après avoir pris connaissance des conditions dans le dossier, je remarque qu'aucune procédure n'a été faite dans mon appartement. »

« Je souhaite que mon père soit correctement reloger après la prise de son handicap (à 100 %). Je suis d'accord avec la procédure d'expropriation et le logement sera au rez-de-chaussée. J'aimerais bien que l'immeuble soit vendu et mon père logé dans un autre appartement neuf avec ma mère. »

« J'ai trois enfants et ai demandé un logement locatif social ; un enfant est handicapé. »

« Je suis actuellement à la recherche d'un logement car cette situation n'est pas soutenable que ce soit pour mon nourrisson, moi ou mes parents. Avec une humidité très intense qui se voit et se sent, c'est horrible. »

« Plus tôt dans l'année Mr m'a dit lors d'une conversation qu'il refusait de vendre son appartement à si bas prix et que nous serions relogés dans des quartiers malfamés. Depuis, plusieurs voisins ont été relogés mais ma famille et moi sommes toujours là, dépassés par les événements, impuissants et fatigués. »

Éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :

Dans la notice explicative visée à l'article VIII.4.1 du présent rapport, l'article C.6 traite de « l'occupation et les dispositions prises pour le relogement des occupants » (page 62).

Le nombre de ménages à reloger est d'environ une centaine de ménages.

La Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE coordonnera le processus de relogement rendu nécessaire par l'intervention foncière et immobilière de l'EPF PACA. En lien avec la Ville de MARSEILLE, elle participera par la mobilisation de son contingent social, de la plateforme dédiée et de tous autres dispositifs adaptés au relogement nécessaire des personnes.

De plus, les contingents des bailleurs qui réalisent des opérations sur le périmètre de l'OIN (opération d'intérêt national) seront sollicités par l'EPAEM dans le cadre de ces relogements.

Pour faciliter son action, la Métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE s'appuiera sur l'intervention du prestataire social missionné par l'EPF qui aura notamment pour tâches :

- de réaliser le pré-diagnostic social du logement et l'évaluation sociale approfondie *in fine* de tous les ménages à reloger ;
- d'assurer l'accompagnement social individuel des locataires de l'EPF : ouverture de droits et réorientation vers les structures spécialisées du Département ;
- d'accompagner le relogement : constitution des dossiers de relogement, organisation des visites et des déménagements.

Les dispositions applicables concernant le relogement sont essentiellement celles du code de l'urbanisme (article L. 314-1 et suivants) pour les occupants, et du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (article L. 423-1 et suivants) pour les propriétaires.

Dans la pièce annexe n° 2 visée à l'article VIII.4.2 du présent rapport, le contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille (Cf. : article VI.4.1 ci-avant) envisage un certain nombre de mesures présentées dans son annexe 4 (page 96 du PPA) intitulée « Dispositifs d'accompagnement des ménages ».

Des missions d'accompagnement, dénommées MOUS (Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale) « relogement », peuvent être confiées à des prestataires tiers ou internalisées.

Les outils que la Métropole, les collectivités et l'État vont mettre en place seront mobilisables pour réaliser des relogements.

Réponse de l'EPF PACA :

On peut préciser qu'à ce jour, sur vingt-huit ménages pris en charge par l'EPF (occupants des biens acquis à l'amiable), neuf (9) ont été acceptés en commission d'attribution pour intégrer un immeuble neuf en cours de livraison situé à 150 mètres de la rue de Versailles, cinq ménages en rang n° 2 sur cet immeuble également et un ménage a déjà déménagé dans le 2ème arrondissement.

Les autres ménages dont les propriétaires ne sont pas vendeurs seront également pris en charge dans le cadre du relogement dès la prise de possession des biens par l'EPF qui ne pourra intervenir qu'à l'issue de la procédure d'expropriation si aucun accord n'a pu être trouvé avec le propriétaire.

Une autre mesure a été mise en place par l'EPF en plus de l'accompagnement par la MOUS : celle de l'attribution d'une aide financière au relogement (déménagement) afin de faciliter celui-ci pour les occupants.

Par ailleurs les propositions de relogement se font selon les textes en vigueur, à savoir dans l'arrondissement initial ou voisin selon les souhaits des ménages. Ces demandes seront prises en compte lors de l'enquête sociale qui est réalisée auprès de chaque locataire.

VIII.7.7 – Les critiques sur l'objectivité du dossier mis à l'enquête

Par lettres datées du 30 et 31 mars 2021 respectivement, deux copropriétaires font connaître leurs critiques et points de désaccord sur la procédure de constitution d'une réserve foncière sur l'îlot Hoche Versailles.

Un dossier photos de 28 pages est joint à une des correspondances pour attester du très bon état de l'appartement occupé par la copropriétaire, l'autre copropriétaire est non-occupante de son bien.

La lettre en date du 31 mars 2021 est disponible en annexe G du présent rapport et la réponse apportée par l'EPF PACA fait l'objet de l'annexe H.

Éléments figurant dans le dossier mis à l'enquête :

Dans la notice explicative visée à l'article VIII.4.1 du présent rapport, l'article 4.2.2 « *Cartographies par immeuble* » apporte les renseignements suivants pour le bâtiment d'habitation où se situent les logements des deux copropriétaires susmentionnées, renseignements que l'on retrouve dans la pièce annexe n° 8 visée à l'article VIII.4.2 du présent rapport ; à savoir :

- ❖ L'immeuble est très dégradé et souffre d'absence d'entretien de longue date. La structure est atteinte en plusieurs parties, et les toitures ne sont plus étanches.
- ❖ Les fissures en maçonneries se concentrent :
 - Côté rue, sur les parties composées d'armatures métalliques et exposées aux eaux de pluies, avec un enrobage de mortier sans doute insuffisant : bandeaux saillants, auvents, allèges et appuis de balcon ...
 - Côté cour, à la jonction entre ossature porteuse et partie en remplissage.
- ❖ La corrosion des parties métalliques est assez avancée tant au niveau des armatures des maçonneries, des pluviales, qu'au droit des montants et verrières métalliques.
- ❖ Les descentes pluviales, hors d'usage et fuyardes pour l'essentiel, provoquent des altérations des maçonneries avec des développements organiques et corrosion des armatures.
- ❖ L'état des maçonneries aux derniers étages attestent que les toitures terrasses sont fuyardes de longue date. Il en est de même pour les balcons sur rue qui font état d'importantes dégradations des maçonneries, en particulier au voisinage des pipettes d'évacuation.
- ❖ Les reprises réalisées par ragréage au ciment sur rue et cour sont déjà atteintes.
- ❖ Le second œuvre de façade est globalement en assez mauvais état.

Éléments d'appréciation du commissaire enquêteur :

Les investissements réalisés par la copropriétaire occupante pour aménager et rendre confortable son intérieur, comme le démontre le dossier photos joint au registre d'enquête parcellaire, ne peuvent pas faire oublier le « reste ».

Le reste, selon le diagnostic de décembre 2019, ce sont seulement trois appartements classés « correct » sur dix-huit appartements visités (l'immeuble compte 24 logements) ; les autres logements examinés étant classés « dégradé » ou « très dégradé ».

Les commentaires accompagnant le diagnostic font état de la mauvaise performance thermique, de la récurrence des problèmes de ventilation et d'humidité dans les parties privatives, des dégradations importantes sur les parties communes, d'une courette centrale dans laquelle les déchets s'amoncellent.

Bien que l'accès au toit terrasse où se situent des locaux de rangement soit verrouillé, l'endroit sert d'entrepôt pour des encombrants et des déchets.

La question posée à l'article VIII.7.3 demeure : quel est l'état réel de fonctionnement des organes de gouvernance de la copropriété (conseil syndical, syndic) pour pouvoir prendre en charge ces pathologies ?

Fait à Marseille (9^{ème}), le 8 mai 2021.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

Frédéric ALLAIN
commissaire enquêteur