CONCLUSIONS et AVIS

Enquête Préalable à **Déclaration d'Utilité Publique**

au bénéfice **d'URBANIS Aménagement**

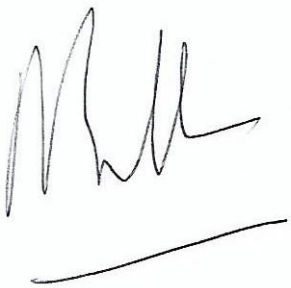
Concernant la création de logements sociaux

97 bd Oddo/13 rue Séraphin 13015 MARSEILLE

***A**rrêté préfectoral n° 2022-37 du 11 août 2022*

***P**ériode : 26 septembre au 13 octobre 2022*

Commissaire Enquêteur : Nicole BOUILLOT



Le 12 novembre 2022

SOMMAIRE « CONCLUSIONS et AVIS »

Préambule	***Page 3***
1. Synthèse sur la forme **1.1. Cadre juridique** **1.2. Organisation et déroulement de l'enquête** **1.3. Dossier d'enquête**	***Pages 4 à 6***
2. Synthèse sur le fond **2.1. Facteurs d'intérêt général** **2.2. Situation de la copropriété concernée par la DUP**	***Pages 7 à 13*** ***Pages 14 à 18***
3. Analyse bilancielle et Avis	***Pages 19 à 21***

PREAMBULE

Le projet

*Le projet vise à la **création de logements sociaux** grâce à la reconfiguration et la réhabilitation de constructions dégradées, voire dangereuses dans le cadre d'une stratégie territoriale **de résorption de l'habitat indigne.***

*Il passe par la **maîtrise foncière** de biens en copropriété situés **97 bd Oddo-13 rue Séraphin,** dans le 15e arrondissement de Marseille, érigés sur **une** parcelle cadastrée 899 H 59 pour 365m2 au sud du **quartier de la Cabucelle**.*

URBANIS Aménagement, en sa qualité d'aménageur et d'expropriant, assurera la maîtrise foncière de l'immeuble pour le rétrocéder en l'état par la suite à un bailleur social ou à un bailleur privé avec un cahier des charges et dans le respect les modalités de la cession du bien exproprié feront références aux dispositions de l'article L. 411-1 alinéa 1 du code de l'expropriation.

Objectif de l'enquête préalable à Déclaration d'Utilité Publique

La procédure engagée par la Préfecture des Bouches du Rhône à la demande du porteur de projet vise à :

- *évaluer si le projet nécessitant l'expropriation de propriétaires privés d'une petite copropriété en difficulté (**97 bd Oddo-13 rue Séraphin 13015 Marseille**) s'inscrit dans une logique d'utilité publique.*

dans une optique de contribuer à éclairer l'autorité décisionnaire compétente.

Le présent document explicite les éléments ayant orienté l'avis du commissaire enquêteur quant à l'utilité publique (ou intérêt général) du projet.

Le Commissaire enquêteur a par ailleurs rédigé :

1-d'une part, un **rapport** rendant compte de l'ensemble de la procédure résultant de l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à déclaration d'Utilité Publique et d'une enquête parcellaire préalable à avis de cessibilité, des informations lui ayant permis de forger son avis
2- d'autre part, le **procès-verbal de l'enquête parcellaire** concernant l'emprise du projet

1. SYNTHESE sur LA FORME

1.1. Le cadre juridique

On rappellera que la Métropole Aix Marseille Provence est la collectivité compétente en matière d'aménagement de l'espace métropolitain d'une part et de politique locale de l'habitat d'autre part (dont actions en faveur du logement social réhabilitation et résorption de l'habitat insalubre.)

Le dossier comprend les délibérations qui ont permis l'ouverture de la demande de DUP et qui légitiment URBANIS Aménagement, titulaire d'une concession d'aménagement, en tant qu'expropriant. On retiendra en particulier **trois délibérations, en date du 20 juin 2019**, du Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence :

- Le Conseil de Métropole approuve le bilan de la *« Concertation publique préalable aux Déclarations d'Utilité Publique pour la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne »*, réalisée entre le 26 mars et le 23 avril 2019. (DEVT 003-5509/19/CM).
- Le Conseil de Métropole autorise sa Présidente à demander au Préfet l'ouverture d'enquêtes préalables à DUP sur une liste de **41 immeubles** dont 40 destinés à la production de logements sociaux **incluant le 97 bd Oddo (**DEVT 003-6461/19/CM)
- Le Conseil de Métropole approuve l'avenant n°22 de la convention de concession Urbanis Aménagement qui actualise la liste des immeubles à « maitriser » au rang desquels figure dont le 97b Oddo (DEVT 004-6462/19/CM).

Analyse du commissaire enquêteur

Les délibérations citées s'inscrivent dans la **« stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé » votée le 18 décembre 2018,** cinq semaines après le drame de la rue d'Aubagne, et concrétisent l'**une des 3 actions immédiates** décidées sans attendre la mise en place d'un nouveau mode opératoire pérenne : « la maîtrise de 100 immeubles parmi les plus dégradés via les concessions d'Eradication de l'Habitat Indigne. »

Observation : Le bilan de la concertation fait état d'une réunion de présentation préalable au bénéfice des représentants des Conseils Citoyens des 1er, 2ème, 3ème et 6ème arrondissement … **mais pas du 15ème** où se situent trois des expropriations envisagées sur 41 dans la première vague d'expropriation …et une cinquantaine dans la liste annexée à l'avenant n°22 entre URABNIS et la Métropole.

Le bilan de la concertation, repose sur les observations de 8 contributeurs **dont 3 représentants de collectifs** au cours des 8 permanences, un vecteur à privilégier sans doute pour arriver à toucher les personnes concernées.

1.2. Organisation et déroulement de l'enquête

Analyse du commissaire enquêteur :

L'organisation de l'enquête est conforme aux prescriptions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et son déroulement s'est effectué dans le respect de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête, sans aléas majeurs.

Au-delà des mesures générales de publicité prévues dans l'arrêté, **l'**avis d'enquête a fait l'objet d'une **communication ciblée** par URBANIS Aménagement :

- affichage sur les 2 entrées de la parcelle visée par le projet, affichage certifié par huissier en début, milieu et fin d'enquête,
- notification individuelle aux propriétaires concernés par le projet de DUP/ Parcellaire.

Il est à noter que le public pouvait être reçu en mairie de secteur (à 500m de la localisation du projet).

Néanmoins :

- aucune visite n'a été enregistrée sur l'un ou l'autre des lieux d'enquête
- **une seule famille (propriétaires occupants) s'est présentée le dernier jour de l'enquête.**
- aucun courrier ou dossier n'a été transmis au siège de l'enquête.

1.3. Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête permet de :

- localiser clairement le projet, le périmètre de la DUP
- visualiser la restructuration des immeubles projetée grâce à par des plans et coupes
- disposer d'une liste détaillée des travaux envisagés : d'une part pour répondre aux exigences de mise en sécurité de l'immeuble, d'autre part pour reconfigurer la copropriété et améliorer la qualité des logements
- disposer d'un estimatif de coût global de l'opération grâce à une évaluation du coût de l'acquisition foncière produite par l'administration des Domaines et un chiffrage des travaux envisagés.

La notice explicative présente la **situation motivant la demande de DUP** :

- une copropriété, défaillante, partiellement placée sous arrêté de péril depuis 2019 « actuellement dans l'incapacité de réaliser des travaux de réhabilitation globale et pérenne » nécessitant l'intervention des pouvoirs publics pour se « substituer à la défaillance des propriétaires privés » (p.15).

Elle développe **les facteurs d'intérêt général** susceptibles d'être pris en compte pour que le projet bénéficie d'une déclaration d'utilité publique, aux dépends de la protection de la propriété privée :

- la participation à la stratégie métropolitaine de lutte contre l'habitat indigne
- la contribution au besoin de logements sociaux dans un quartier marqué par une grande pauvreté
- l'intégration dans une opération plus large à l'échelle d'un îlot s'inscrivant dans la politique de Rénovation Urbaine du quartier de la Cabucelle

Le dossier d'enquête contient les éléments permettant de retracer le contexte juridique et institutionnel préalable à la demande d'ouverture d'une enquête pour DUP.

Analyse du commissaire enquêteur :

Sur la forme, la composition du dossier d'enquête publique est conforme à l'art 112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, l'estimation du coût foncier date de plus d'un an à l'ouverture de l'enquête. Interrogé sur cette « anomalie », Urbanis a indiqué que ce point avait été discuté en amont avec la Préfecture, et n'entacherait pas d'irrecevabilité le dossier, dès lors que le document produit a une validité de 2 ans.

L'estimation du coût produite ne pourra pas être un élément décisif d'évaluation du projet

Coût foncier : il est stipulé dans le dossier qu'une estimation lot par lot serait demandée après arrêté de Déclaration d'Utilité Publique en lieu et place de l'estimation globale, sans visite, comprise dans le dossier (y compris les lots déjà acquis par URBANIS pour 390 000€)

Coût travaux : au-delà du côté aléatoire d'un estimatif de travaux, celui-ci est fondé sur des plans et un descriptif qui risquent d'évoluer selon que le projet se concrétise à l'échelle de la parcelle ou soit inscrit dans le cadre d'un projet incluant a minima les 5 et 7 rue Séraphin (voir plus loin).

2. SYNTHESE sur LE FOND

Cette partie vise à apporter des réponses à deux questions :
- l'opération est-elle d'intérêt général ?
- l'expropriation est-elle nécessaire ?

2.1 Les FACTEURS d'INTERÊT GENERAL

2.1.1 Quartier de la Cabucelle, problématique habitat et logement social

Avec ses 92 hectares et ses 12 476 habitants (recensement 2018), la Cabucelle a la taille de bien de petites villes. Ses caractéristiques sociales l'ont fait classer « Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville » (QPV) d'intérêt national. En complément ou actualisation des informations contenues dans le dossier, le commissaire enquêteur a recherché quelques données localisées concernant le spécifiquement la Cabucelle comparées aux données moyennes de la Ville de Marseille.

- **Statut d'occupation des ménages et besoin en logements sociaux**
  (source Fiche INSEE QPV la Cabucelle Logement : 25/05/2022)

  79.4 % des résidents dans le quartier de la Cabucelle sont **locataires** (contre 54.3% en moyenne sur Marseille) mais la part de logements sociaux représente seulement **20.9%** des résidences principales (données SDES Répertoire du parc locatif 2018) contre 17.9% en moyenne sur Marseille.

- **Précarité et revenus**
  (source Fiche INSEE QPV la Cabucelle Revenus : 14/02/2022)

  - **17.7%** seulement de ménages imposables contre 46.6% en moyenne à Marseille
  - **55.8%** de taux de pauvreté contre 26.5% en moyenne sur Marseille
  - **29,2% :** tel est la **part des prestations sociales** (allocations familiales, allocation logement, minima sociaux) dans le revenu disponible contre 9,5% sur Marseille

Synthèse du commissaire enquêteur :

Ces quelques chiffres tendent à confirmer :

- qu'il existe un parc privé locatif important (2 à 3 fois équivalent au parc de logements sociaux) sur la Cabucelle dont une partie potentiellement dégradée car **81%** de l'habitat du quartier date d'avant 1970 (contre 60.6% pour Marseille)

- que même si le taux de logements sociaux « de droit » dans le quartier est supérieur à la moyenne sur Marseille, il existe une marge de progression significative pour satisfaire les besoins … sans mettre à mal le principe de mixité sociale.

Point de vigilance : produire des logements sociaux dont l'accès financier soit abordable pour les habitants du quartier, en particulier ceux qui seraient « délogés » dans le cadre des projets soumis à DUP.

2.1.2 La Cabucelle, un renouvellement urbain en marche

Pendant l'enquête, aux abords du projet, le commissaire enquêteur a pu constater que **l'environnement immédiat du projet** souffre encore des nuisances causées par le débordement des marchands ambulants hors du périmètre du Marché aux Puces, d'une certaine anarchie dans les rues perpendiculaires à la rue de Lyon (dont la rue Séraphin) …

En revanche, les grands bouleversements à venir -du fait de la proximité immédiate de l'Opération d'aménagement d'Intérêt National 'Euroméditerrannée2 ' et du futur boulevard urbain paysagé Cap Canet-Gèze - se manifestent par des **zones actives de travaux**.

Périmètre Euroméditerranée 2

Source *https://www.euromediterranee.fr/*

Le 97 bd Oddo se situe aux portes d'Euroméditerranée II.

97 Bd ODDO Boulevard Capitaine Gèze (future avenue paysagée)

- En accompagnement du démontage de la passerelle Gèze par la Métropole AMP début 2021, Euro méditerranée va réaliser la **requalification de l'axe Cap Pinède/ Capitaine Gèze et du boulevard Oddo** pour faciliter la circulation à pied, en vélo, aménager des lieux des places…et végétaliser cet axe de trafic important entre le Port et l'autoroute nord. https://www.euromediterranee.fr/requalification-de-laxe-cap-pinede-capitaine-geze-des-espaces-publics-cap-pinede-cap-geze

- Après l'arrivée du Métro fin 2019 (à 200m du projet), d'autres infrastructures mobilisant un fort investissement public sont programmées et bénéficieront au quartier de la Cabucelle comme le passage la **ligne de tramway Nord-Sud**, l'émergence du **quartier des Fabriques** un peu plus au sud, ...

- Depuis la rédaction du dossier d'enquête, un **protocole d'engagement a été signé** entre le Ministre Chargé de la Ville et les collectivités territoriales par lequel l'ANRU apportera un concours financier de 650 millions d'euros pour réaliser une première tranche de la rénovation urbaine de 14 quartiers prioritaires (dont la Cabucelle, quartier prioritaire d'intérêt national) . A ce montant s'ajoutent 14 Millions/an apportés par l'ANAH pendant 8 ans au titre du traitement de l'habitat dégradé.

- Les réflexions menées sur le projet de Rénovation Urbaine du Quartier de la Cabucelle depuis quelques années (concertation, concours …) ont fait émerger quelques orientations concernant l'habitat :

- conserver l'esprit « faubourg» (qui se traduit par son zonage UB3 dans le PLUI approuvé)
- réhabiliter massivement l'habitat privé mais ne le déconstruire que dans les cas impératifs
- substituer une offre en logements neufs (social ou diversification) à un parc de logements indécents ou indignes.

https://www.marseillechange.fr/la-cabucelle/

Synthèse du commissaire enquêteur :

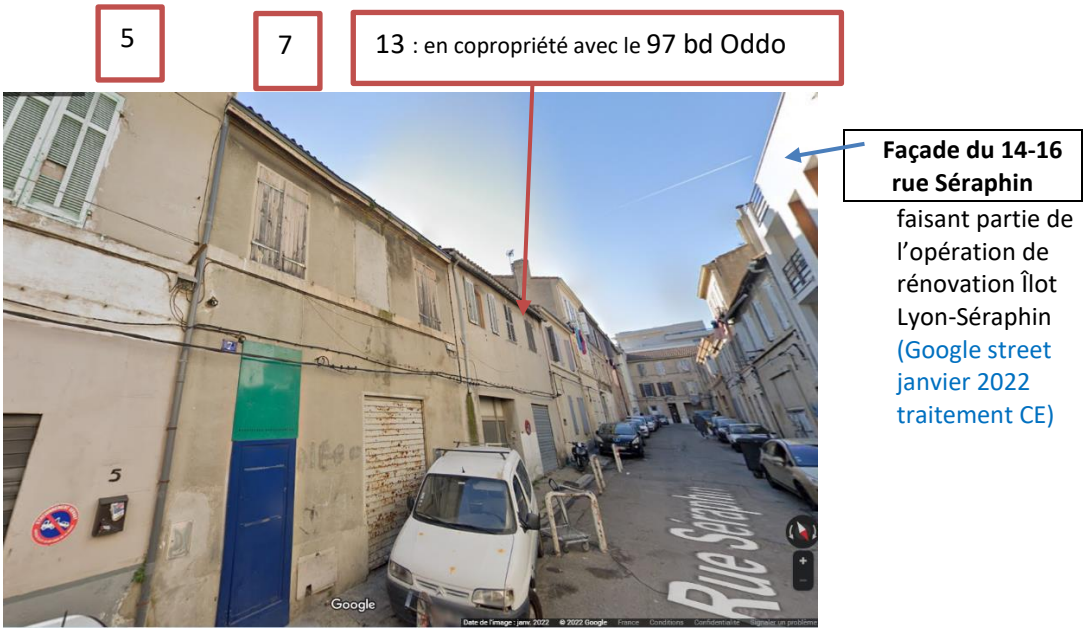
Les lourds investissements publics d'ores et déjà enclenchés militent en faveur d'une accélération de la rénovation de l'habitat, y compris en substitution de propriétaires privés défaillants.

2.1.3. Intégration dans un projet d'ensemble

Parmi les facteurs plaidant pour l'intérêt général du projet soumis à DUP, URBANIS cite l'opportunité d'intégrer la réhabilitation du 97 bd Oddo/13 bd Séraphin **dans un projet plus large**, qui puisse s'articuler avec une opération livrée en 2018 (maîtrise foncière URBANIS. Bailleur : Nouveau Logis Provençal – CDC) .

Ainsi côté impair cela concernerait 3 immeubles dont URBANIS s'est déjà rendu propriétaire.

Incidence : le 13 rue Séraphin fait partie de la même copropriété que le 97 bd Oddo.



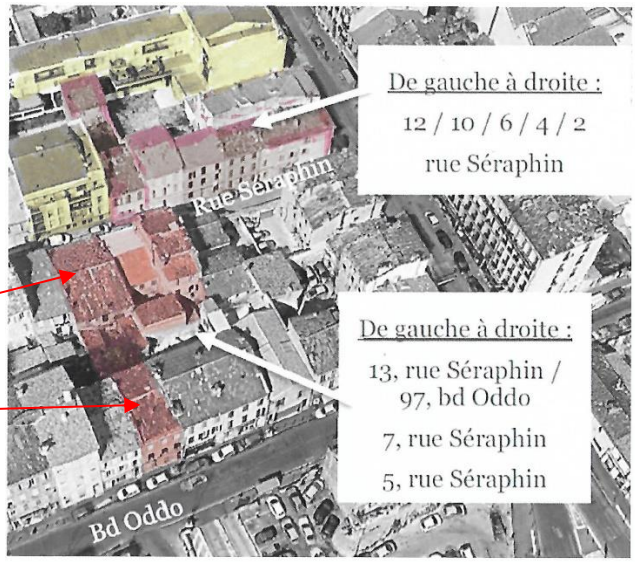
Le projet viserait également les 2,4,6,10,12 rue Séraphin (mitoyens côté pair). Urbanis s'est rendu propriétaire par voie amiable du 2 du 4

Opération 2018 îlot Lyon - Séraphin- CE)

Objet de l'enquête DUP :

13 rue Séraphin

97 bd Oddo



Opération de maîtrise foncière envisagée. p26 dossier d'enquête

Observation du commissaire enquêteur

- les **2, 5, 7, 10, 12** rue Séraphin font l'objet d'un arrêté de mise en sécurité (site Ville de Marseille octobre 2022) et de la liste des propriétés dégradées qu'URBANIS a la mission d'acquérir dans le cadre de sa concession « Eradication de l'Habitat Indigne « (avenant n°22)

Marseille.fr

Rechercher

38 avenue Félix Zoccola : Arrete de peril grave et imminent du 06/02/2019 – Arrete de peril ordinaire du 25/09/2020-- Main levée de péril ordinaire du 31/12/2020

Séraphin (Rue)

- 2 rue Séraphin Arrêté de mise en sécurité du 16/02/21 - Arrêté de mise en sécurité du 03/12/2021 - Arrêté modificatif du 11/08/2022
- 5 rue Séraphin Arrêté de mise en sécurité du 16/02/21 - Arrêté modificatif du 17/05/2021 - Arrêté modificatif du 11/08/2022
- 7 rue Séraphin : Arrêté de mise en sécurité du 26/03/2021 - Arrêté modificatif du 01/03/2022
- 10 rue Séraphin : Arrêté de péril ordinaire du 20/10/2020 - Arrêté d'astreinte administrative du 29/09/2021
- 12 rue Séraphin : Arrêté de mise en sécurité du 21/04/2021

Vignes (allée des)

- Le **4** et le **6** rue Séraphin figurent dans la liste annexée à l'avenant n°22 de la concession d'«Eradication de l'Habitat Indigne , mais, à ce jour, **ne font pas l'objet d'un suivi** par le service Prévention et Gestion des Risques de la Ville de Marseille
- Le 13 rue Séraphin n'est pas directement concerné en tant qu'habitat dégradé ; son acquisition relève strictement d'une opportunité de l'aménageur.

Synthèse graphique :

Situation des parcelles autour du projet

59 Périmètre DUP

X arrêté de mise en sécurité (oct 2022)

U maitrisé par Urbanis

✓ Ilot Lyon Séraphin réhabilité

Synthèse du commissaire enquêteur :

La localisation des biens faisant l'objet de la DUP présente un double intérêt stratégique :

- il se situe dans une zone « tampon » entre la grande opération d'aménagement Euro-méditerranéen 2 et le périmètre de rénovation urbaine de la Cabucelle.
- Il s'intègre dans un projet de maitrise foncière d'un ilot devant permettre une opération de logements sociaux plus large que les 7 appartements réalisables sur le seul périmètre de la copropriété visée.

Points positifs : comme le souligne le porteur de projet dans le dossier, l'intégration du projet « 97bd Oddo-13 rue Séraphin » dans un projet plus large favoriserait « une réflexion architecturale d'ensemble », une meilleure opportunité de négociation avec un seul bailleur social et potentiellement une économie d'échelle.
En effet, il est concevable qu'un bailleur ait du mal à assurer les contraintes de gestion d'une opération de moins de 10 logements. Or, l'hypothèse d'une densification sur la parcelle concernée par la DUP n'était guère envisageable au regard de la taille de la parcelle et du règlement correspondant au zonage au PLUI.

Inconnues : A l'occasion des questions posées par le CE en fin d'enquête, le porteur de projet a évoqué des pourparlers concernant les 145-147 rue de Lyon en plus des 8 parcelles citées dans le dossier (côtés pair et impair de la rue Séraphin). Au fil de nouveaux arrêtés de mise en sécurité, au fil de nouvelles opportunités de négociation amiable…

- **jusqu'où** s'étendra le périmètre de maitrise foncière jugé pertinent pour conclure une rétrocession à un bailleur ?
- et à partir de là, **quand** pourra effectivement démarrer la programmation de réhabilitation de logements jugés « indignes » et la production de logements sociaux nécessaires ?

Point négatif : Le temps qui passe … largement reproché dans les rapports concernant la résorption de l'habitat indigne et la production de logements sociaux, … un temps pendant lequel des immeubles ont évacués au motif d'une dangerosité avérée,… au nom du principe de précaution.

Exemple : le bilan de l'opération Ilot Lyon-Séraphin présenté dans le dossier fait état de 4 ans à partir de la signature du compromis de vente du terrain pour arriver à la livraison des bâtiments pour un volume à peu près comparable à celui qui résulterait du traitement des 8 ou 9 parcelles citées ci-dessus.

2.2. Situation de la copropriété concernée par la DUP

La demande de DUP est motivée par le fait que la copropriété 97bd Oddo/13 rue Séraphin « se trouve actuellement dans l'incapacité de réaliser des travaux de réhabilitation globale et pérenne » et que les pouvoirs publics doivent se substituer à la défaillance de propriétaires privés ».

2.2.1 Il s'agit d'une seule et unique copropriété

Elle est composée de 2 immeubles séparés par une cour intérieure
La copropriété est composée de 2 immeubles séparés par une cour intérieure

Donnant sur le 97 bd Oddo, un bâtiment R+2 qui comprend :

- au rez-de-chaussée : 2 petits appartements (l'un donnant sur la cour appartenant en indivision à des co-propriétaires décédées, l'autre sur le bd Oddo appartenant à l'ex-syndic résidant hors département) et 1 débarras
- au 1er étage : 1 appartement de 60 m2 (appartenant à des propriétaires occupants)
- au 2e étage : 1 appartement de 62 m2 (appartenant à une propriétaire ne résidant pas dans le quartier)

Donnant sur le 13 rue Séraphin, un immeuble R+1 composé de :

- au rez-de-chaussée : 2 garages
- au 1er étage : 2 appartements avec mezzanines

Une cour intérieure entre les 2 immeubles dans laquelle sont construits :

- un appartement de 20m2 attenant à l'immeuble donnant sur la rue Séraphin
- 7 dépendances

L'ensemble a été construit sur **UNE** parcelle cadastrée 899 H 59.

Nota bene : Le propriétaire des lots donnant sur la rue Séraphin qui détenait près de 50% des droits de la copropriété et était redevable de ce fait de près de 50% des charges a vendu ses lots à URBANIS.

Complément commissaire enquêteur :

A la faveur d'une permanence, le service urbanisme de la Mairie du 15ème/16ème a bien voulu communiquer au commissaire enquêteur la **fiche cadastrale** détaillée concernant la parcelle. Celle-ci en dehors de la confirmation du zonage au PLUI, récapitule diverses contraintes dont le fait que la parcelle est concernée par :

- l'OAP « Euroméditerranée II »
- une OAP « Qualité d'aménagement des formes urbaines »

et surtout qu'elle est située à l'intérieur d'un périmètre de **Droit de Préemption Urbain »** au bénéfice de la Métropole Aix Marseille Provence, ce qui rend difficile toute éventualité de vendre un bien en dehors du cadre posé par le projet de rénovation urbaine.

2.2.2 La copropriété est depuis longtemps mal administrée.
L'état des communs du 97 bd Oddo est dégradé ainsi que les dépendances

L'état du bâtiment 97 bd Oddo fait l'objet d'un suivi par la Direction de la Prévention et Gestion des Risques de la Ville de Marseille depuis une visite technique effectuée en septembre 2017.

Envisageant une **procédure de péril simple**, la Ville a effectué à 2 reprises (novembre 2017 et février 2018) des démarches pour alerter le syndic.

Le syndic bénévole, propriétaire ne résidant pas sur le département, n'a pas retiré les lettres recommandées … et n'a évidemment exécuté aucune des démarches qui lui incombaient (prévenance des autres copropriétaires, plan de travaux…).

L'inexécution des travaux a conduit la Ville de Marseille à :

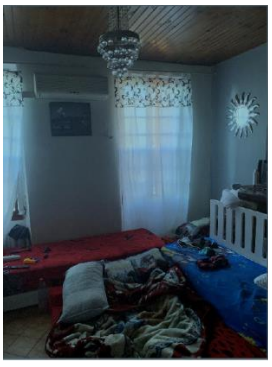
- demander la **désignation d'un expert judiciaire** au Tribunal Administratif en avril 2019
- prendre un **arrêté de péril grave et imminent** du **10 mai 2019** qui a entraîné :
    - une interdiction d'occuper les logements de l'immeuble sis 97, boulevard Oddo, à l'exception du logement situé au premier étage, occupé par des propriétaires occupants,
    - l'évacuation d'occupants sans titres ni droits.
- Réaliser des travaux dans la semaine suivant l'arrêté de péril imminent.
- Prendre un **arrêté portant l'interdiction d'occupation de l'immeuble** et d'une dépendance le 14 août 2019 ayant conduit à l'expulsion des propriétaires occupants.

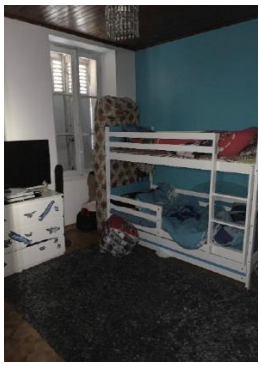
Observations du commissaire enquêteur :

Le rapport de l'expert judiciaire concluait :

> **« l'arrêté de péril grave et imminent est confirmé pour l'appartement du rez-de chaussée, l'appartement du 2ème étage et pour la dépendance en arrière-cour »**

Concernant l'appartement du 1er étage, le compte rendu de visite indique l'appartement est parfaitement entretenu et ne présente pas de pathologie particulière » ; il est illustré par sept photos avec la mention « PAS DE PATHOLOGIE PARTICULIERE ».





Concernant la cage d'escalier, le rapport indiquait « la volée d'escalier est totalement instable entre le premier et le deuxième étage. Des marches sont déchaussées, le limon est totalement fissuré. » L'étaiement de cette volée d'escalier faisait partie « des mesures provisoires propres à mettre fin à l'imminence du péril ».

A la suite de l'étaiement de l'escalier entre le rez-de chaussée et le premier étage, l'accès est devenu très difficile pour les propriétaires occupants du premier étage.

Photo prise par l'expert avril 2019
Indique « garde-corps instable »

Photo dossier p21 (après travaux d'urgence)

L'inexécution des autres « mesures provisoires propres à mettre fin à l'imminence du péril » nécessitait-elle une « interdiction d'occupation » ?

Il s'agissait de :

- L'intervention d'un bureau d'étude structure
- La déconstruction d'une dépendance (où personne n'était susceptible d'aller)
- la purge des éléments non cohérents de la façade (côté bd Oddo) ...qui existaient déjà en juillet **2008** (si on se réfère aux photos de Google street) …

Les autres désordres constatés par l'expert traduisaient un mauvais entretien des parties communes et des points à vérifier.

Cependant, le commissaire enquêteur observe que :

- le 97 bd Oddo a fait partie de la liste des **premiers 41 immeubles** à exproprier dans la délibération DEVT 003-6461/19/CM du **20 juin 2019** du Conseil de Métropole et **spécifiquement ajouté** à la liste des immeubles à traiter par URBANIS dans son avenant n°22 avec AMP, soit moins de 6 semaines après l'arrêté de péril.

La Ville de Marseille a demandé par ailleurs la désignation d'un administrateur provisoire pour remplacer le syndic bénévole. Cette désignation est intervenue le 18 octobre 2019.

La Direction de la Prévention et Gestion des Risques de la Ville de Marseille a continué son suivi de l'immeuble, transmettant à l'administrateur provisoire :

- un arrêté de **péril simple du 29 mai 2020** (qui fait état des travaux d'étaiement de la cage d'escalier réalisés en mai 2019) mettant en demeure les copropriétaires ou ayant droits d'avoir à exécuter une liste de travaux sous un délai de 6 mois
- un arrêté de **péril ordinaire du 11 août 2022** mettant en demeure les copropriétaires ou ayant droits d'avoir à exécuter une liste de travaux (la même que lors des arrêtés précédant) sous 48 mois. Cet acte coïncide avec la date d'arrêté d'ouverture de l'enquête publique...

Observations du commissaire enquêteur

La désignation d'un administrateur provisoire n'a pas fait évoluer la situation.

Il ne semble pas y avoir eu de tentative pour redresser cette copropriété en difficulté : ni assemblée générale, ni recherche de financement. Il est vrai que :

- le syndic bénévole n'avait jamais administré la copropriété : pas de comptabilité, pas d'argent… et pas d'entretien des parties communes
- seuls les propriétaires occupants du 97 bd Oddo se sont intéressés à la procédure et ne pouvaient à eux seuls faire face aux travaux à exécuter.
- l'immeuble était fléché comme devant être soumis à DUP avant même la désignation de l'administrateur provisoire.

Existe-t-il une alternative à la DUP ?

***Etait-il possible pour l'aménageur**, qui maitrise les lots ouvrant sur le 13 rue Séraphin **de demander la division de la parcelle 59 pour éviter de recourir à une expropriation** et mener à bien plus rapidement son projet d'intervention à l'échelle de l'ilôt « rue Séraphin » en « abandonnant » la partie 97 bd Oddo ?*

Cette question a été posée par le commissaire enquêteur à URBANIS Aménagement dans le cadre de l'enquête. Eléments de réponse :

- techniquement, il aurait fallu réaliser une sission de copropriété, soumise au vote majoritaire des copropriétaires en Assemblée Générale. La réunion d'une AG avec un tel ordre du jour semblait peu réaliste.

  De plus, les missions de l'administrateur provisoire connaissent des restrictions au rang desquelles : « La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété »

- et surtout ….cette hypothèse ne correspond pas à la philosophie de l'intervention publique visant à résorber l'habitat dégradé, les travaux les plus importants prévus dans le projet concernant le bâtiment donnant sur le 97 bd Oddo.

Synthèse du commissaire enquêteur

- **Il est avéré que le syndic bénévole a été défaillant dans sa mission** 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 ;……..(art 18 loi du 10 juillet 1965).

- **En l'état de la copropriété :**
  - 1 copropriétaire important ayant cédé ses biens à l'aménageur expropriant
  - 2 copropriétaires en indivision décédées (succession vacante)
  - 1 copropriétaire ex-syndic ayant prouvé son désintérêt pour l'entretien de l'immeuble
  - 1 copropriétaire aux ressources faibles, endettée du fait de ce qu'elle a sans doute cru être un investissement locatif,

  seuls restent les propriétaires occupants, de situation financière modeste, investis dans la recherche de solutions (demande de devis, demande de subvention), dans l'espoir de réintégrer leur appartement (1er étage).

- **L'administrateur provisoire avait peu de chance de faire aboutir le vote d'un plan de redressement de la copropriété.**

  Sans doute aurait-il pu tenter -dans le respect de sa mission- de réunir une AG sur ce thème après avoir fait faire une estimation de travaux et une demande de subvention : cela aurait eu le mérite d'identifier formellement les copropriétaires défaillants.

- **Le montant des travaux de remise en état de l'immeuble** excède la capacité de contribution des différents copropriétaires et nécessite une intervention de fonds publics (200 000€ttc dans l'estimatif obtenu par les propriétaires occupants 2/12/2019 ou 250 000€ttc « parties communes » de l'estimatif contenu dans le dossier DUP)

- **Des travaux d'office** ont été réalisés par la Ville de Marseille (ou vont l'être suite à l'arrêté d'août 2022). D'après URBANIS, ces travaux d'office pourraient représenter une dépense prévisionnelle d'environ 50.000 euros qui impacteront l'indemnité d'expropriation qui sera fixée par le juge pour chaque copropriétaire en cas de DUP et grève un peu plus leur capacité financière potentielle à prendre part à un redressement de la copropriété.

La demande de DUP sur ce bien, situé par ailleurs dans le périmètre d'un Droit de Préemption Urbain, est fondée.

Cependant, le commissaire enquêteur craint qu'un principe de précaution renforcé après le drame de la rue d'Aubagne et l'opportunité que représente la localisation de l'immeuble n'aient conduit - a minima - à une expulsion prématurée des propriétaires « occupants de bonne foi », qualificatif employé par le porteur de projet lui-même (p19 du dossier).

3. Analyse bilancielle et AVIS

Sur la forme :

1- Les étapes préalables à la demande de déclaration d'utilité publique ont été respectées

2- L'organisation et le déroulement de l'enquête publique préalable à déclaration d'utilité publique ont été conformes à la règlementation et à l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête

3- Le dossier d'enquête était complet et documenté

4- Le projet est cohérent avec le document d'urbanisme de la parcelle et le zonage du PLUI

Cependant

- *La concertation préalable (mars-avril 2019), lancée sans doute un peu rapidement, n'a pas trouvé sa cible (les propriétaires dont les biens étaient susceptibles d'être concernés par une expropriation).*
- *l'estimation du coût produite dans le dossier ne pourra pas être un élément d'évaluation du projet pour les raisons citées plus haut. Le coût de revient de 2 305€HT/m2 semble cependant élevé.*

Sur le fond :

1er temps : ***l'opération est-elle d'intérêt général ?***

1. le quartier de la Cabucelle souffre d'un déficit de logements sociaux de « droit » au regard de la population locataire et d'un parc privé dégradé.

   Le projet apporte sa contribution (modeste : 7 logements) à la résolution de ces problématiques.

   Point de vigilance : produire des logements sociaux dont l'accès financier soit abordable pour les habitants du quartier.

2. l'immeuble objet de la demande de DUP présente un intérêt stratégique :
   a. parce que situé aux portes d'Euroméditerranée II et d'importants investissements structurels publics
   b. parce que compris dans le périmètre du Projet de Renouvellement Urbain de la Cabucelle
   c. parce qu'il peut s'intégrer dans un projet de maitrise foncière et de rénovation urbaine à l'échelle d'un îlot.

   Point de vigilance : Le temps d'un projet de requalification urbaine est un temps long…. qui pénalise les personnes ayant besoin de se loger, au premier rang desquelles figurent des personnes de bonne foi ayant fait l'objet d'une expulsion.

2ème temps : ***le recours à l'expropriation est-il nécessaire ?***

3. Le syndic de copropriété s'est avéré défaillant dans sa mission.
4. L'immeuble 97bd Oddo est suivi depuis 2017 par la Direction de la Prévention et Gestion des Risque de la Ville de Marseille et a fait l'objet de divers arrêtés de péril
5. Seuls les propriétaires occupants se sont impliqués dans la recherche de solutions
6. L'administrateur provisoire n'a pas engagé de plan de redressement
7. Le montant des travaux de remise en état de l'immeuble excède manifestement la capacité de contribution des différents copropriétaires et nécessite une intervention de fonds publics

Eléments motivant une réserve du commissaire enquêteur :

- *sur la base des seuls éléments contenus dans le dossier, il existe des interrogations sur la cohérence entre le contenu du rapport à l'avis de l'expert judiciaire mandaté en avril 2019, les travaux d'office réalisés par la Ville de Marseille en mai 2019 et l'arrêté d''interdiction d'occupation de l'immeuble (août 2019).*
- *Si l'évacuation « manu militari » a permis de libérer l'immeuble d'occupants sans droits ni titre, elle a aussi privé de leur appartement « bien entretenu et sans pathologie apparente (rapport d'expert) des propriétaires qui depuis plus de 3 ans maintenant ont transité par divers hôtels et semblent aujourd'hui ne plus être pris en charge par la mairie (dires au commissaire enquêteur).*

Existe-il une solution alternative ?

La même opération de réhabilitation et restructuration des immeubles 97bd Oddo/13 rue Séraphin **ne peut être réalisée sans qu'il soit nécessaire de recourir à l'expropriation** du fait qu'ils appartiennent à une seule et unique copropriété.

3 -ème temps : **Avis**

Ce projet comporte une difficulté d'appréciation qui découle du double contexte cité en introduction du dossier d'enquête :

« cette opération s'inscrit à la fois dans les actions immédiates décidées par la métropole Aix Marseille Provence dans le cadre de sa stratégie intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradée, ….et dans une politique de requalification urbaine à moyen et long terme du quartier de la Cabucelle »

Le facteur « temps » ajoute le préjudice d'une privation de jouissance à la privation de propriété attendue à l'issue de la procédure de DUP.

Le commissaire enquêteur émet un :

AVIS FAVORABLE sur l'utilité publique du projet

Assorti d'une réserve : la prise en charge par l'aménageur-expropriant du relogement définitif des propriétaires occupants de bonne foi conformément à ses engagements

Nota important : comme pour toute enquête publique, cette réserve devra être levée par le porteur de projet URBANIS sous forme d'engagement écrit pour que l'avis soit effectivement réputé favorable.

Nicole BOUILLOT
Commissaire Enquêteur