

2ème partie

CONCLUSIONS MOTIVEES

(articles R. 112-19 et R.112-24 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)

ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE Constitution d'une réserve foncière sur l'îlot Hoche Versailles territoire de la commune de Marseille 3ème arrondissement

Enquête publique du lundi 15 mars au mercredi 31 mars 2021 inclus



I. SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE PRÉALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

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

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.** »

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.

Quant à l'enquête parcellaire menée concomitamment avec la présente enquête, elle concerne la détermination précise des parcelles à exproprier avec les droits réels immobiliers y afférents.

Les biens concernés par la constitution d'une réserve foncière sont huit immeubles à usage principal d'habitation implantés sur huit parcelles cadastrales représentant une **emprise totale au sol de 2 045 m²**. **Cinq immeubles sont sous le statut de la copropriété** et représentent **107 lots principaux** de copropriété (c'est-à-dire des logements) sur 128 lots ; les **trois autres immeubles**, chacun appartenant à un **propriétaire unique** (dont l'EPF PACA pour le 37, rue Hoche), représentent **26 appartements**.

Plus précisément, il s'agit des biens immobiliers suivants situés dans le 3^{ème} arrondissement de Marseille :

- Au **3, rue de Versailles** : un immeuble datant de 1935 de 5 étages en mono propriété avec 9 logements et un local commercial au rez-de-chaussée (RdC) ; une procédure de péril ordinaire (Cf. : article IV.1.5 du rapport) a été évitée en 2013. En 2010, un arrêté de péril avait porté sur la façade avec évacuation de tous les occupants ; actuellement, un arrêté d'insalubrité irrémédiable (Cf. : article IV.1.3 du rapport) pour un logement sur le toit est en cours.
- Au **5, rue de Versailles** : un immeuble datant de 1936 sous statut de la copropriété de 6 étages avec 24 logements dont un ancien magasin transformé en logement (insalubre) au RdC ; un arrêté de péril ordinaire le 12/09/2014 levé le 30/10/2014 et les balcons repris suite à interdiction d'utilisation en 2010 ; trois logements sont en cours de procédure d'insalubrité ou de manquement au règlement sanitaire départemental (Cf. : article IV.1.4 du rapport).
- Au **7, rue de Versailles** : un immeuble datant de 1933 sous statut de la copropriété de 6 étages avec 27 logements et 11 locaux annexes derrière l'immeuble ; un arrêté d'insalubrité remédiable en 2018 et une mise en demeure en 2016 avant la prise d'arrêtés de péril ordinaire et d'insécurité ; immeuble en état de péril avancé, actuellement vide et interdit d'accès.
- Au **9, rue de Versailles** : un immeuble datant de 1930 sous statut de la copropriété de 6 étages avec 24 logements et un local d'activité au RdC ; une procédure de péril ordinaire en 2014 suivie de travaux ; un appartement est sous arrêté d'insalubrité irrémédiable, deux logements sont en cours de procédure d'insalubrité suite aux constats de non-décence réalisés en 2020 et 2021.
- Au **11, rue de Versailles** : un immeuble datant de 1945 sous statut de la copropriété de 6 étages avec 23 logements ; un arrêté de péril ordinaire en 2016 suivi de travaux ; trois constats de non-décence ont été réalisés sur 3 logements privés.
- Au **33, rue Hoche** : un immeuble datant de 1908 sous statut de la copropriété de 4 étages avec 9 logements dont un local transformé en logement et un local commercial au RdC ; une procédure de péril ordinaire est lancée depuis 2019.
- Au **35, rue Hoche** (acquis par l'EPF PACA à l'ouverture de l'enquête publique) : un immeuble datant de 1900 de 4 étages avec 8 logements et un local commercial au RdC ; un arrêté de péril ordinaire en 2015 ; actuellement, une interdiction partielle d'occuper porte sur un logement.
- Au **37, rue Hoche** (déjà acquis par l'EPF PACA avant l'ouverture de l'enquête) : un immeuble datant de 1890 de 4 étages avec 9 logements et un local associatif au RdC ; un constat de péril ordinaire en 2018 et un arrêté de péril grave et imminent depuis mars 2020.

1.2 – Éléments essentiels concernant l'enquête préalable

L'enquête préalable s'est déroulée du lundi matin 15 mars 2021 au mercredi après-midi 31 mars 2021, soit dix-sept jours consécutifs, à la direction générale adjointe de l'urbanisme, du foncier et du patrimoine de la ville de Marseille (DGAUFP) en tant que siège des deux enquêtes conjointes.

Trois permanences d'une demi-journée y ont été tenues dont l'une à l'ouverture et l'autre à la fermeture de l'enquête.

L'enquête préalable et l'enquête parcellaire menées concomitamment ont produit un nombre limité d'observations et de courriers relatifs à la déclaration d'utilité publique (Cf. : article VIII.6.6 du rapport). Les observations déposées dans les deux registres lors de l'enquête portent essentiellement sur les conditions d'habitabilité des logements.

La majorité des observations écrites et témoignages joints à ces registres est faite 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 de locataires conforter.. les constats dressés dans la notice explicative du dossier mis à l'enquête :

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

Pour les huit immeubles, seulement quatre copropriétaires habitent encore sur place dans :

- un appartement au 5, rue de Versailles (2 lots principaux réunis) ;
- deux appartements au 9, rue de Versailles ;
- un appartement au 11, rue de Versailles ;
- pas de propriétaires occupants dans les immeubles de la rue Hoche (Cf. : notice explicative du dossier mis à l'enquête - § B.6)

Parmi les 92 % de propriétaires bailleurs recensés par l'EPF PACA , **treize sociétés civiles immobilières (SCI¹¹) sont dénombrées**. Ces personnes morales, avec quatre personnes physiques considérées comme « multi propriétaires » rue de Versailles, représentent environ 60 % du parc proposé à la location.

La présente procédure d'enquête publique montre (Cf. : article VIII.7 du rapport) que **les propriétaires qui se sont manifestés** sont dans le déni quant à l'état réel de leurs biens (parties privatives et parties communes) et ont surtout profité de ce débat sur l'utilité publique pour contester auprès du commissaire enquêteur le montant des offres de l'EPF PACA faites par voie amiable et, accessoirement, l'utilité publique du projet.

1.3 – Dossier soumis à l'enquête préalable

Le dossier soumis à l'enquête préalable à la DUP est décrit et commenté à l'article VIII.4 du rapport.

La notice explicative en particulier expose les différents dispositifs mis en place dans le cadre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne et montre que la politique de lutte contre l'habitat indigne est très technique. On y fait référence à la majeure partie des nouveaux outils disponibles en matière d'urbanisme dans un « empilement » à la hauteur de la deuxième ville de France.

Les autres documents venant préciser l'opération au sens de l'article R. 112-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (Cf. : article VIII.4.2 du rapport) sont notamment des copies de documents – placées en pièces annexes de la notice explicative - qui témoignent de la nouvelle architecture administrative et partenariale mise en place pour renforcer la dynamique de lutte contre l'habitat indigne.

¹¹ Il est intéressant de noter qu'une révision de la réglementation des sociétés civiles immobilières (SCI) est un des objectifs de la stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé ; les SCI pouvant devenir des outils détournés profitant aux marchands de sommeil pour organiser l'opacité et leur insolvabilité.

Voir le prospectus visé à l'article VII.4 du rapport, qui résume l'essentiel de la stratégie en une page.

II. ANALYSE BILANCIELLE

II.1 – La notion d'utilité publique

Comme l'indique l'article II.1 du rapport d'enquête, la notion d'utilité publique relève d'une approche essentiellement jurisprudentielle (c'est-à-dire d'une analyse par le juge administratif).

Pour que la procédure d'expropriation soit mise en œuvre, il est nécessaire que l'opération projetée présente un caractère d'utilité publique et ce sont les juridictions de l'ordre administratif qui ont la charge de veiller au respect de ce principe constitutionnel - énoncé à l'article 17 de la déclaration du 26 août 1789 des droits de l'homme et du citoyen – lorsqu'elles ont à connaître de la légalité d'une déclaration d'utilité publique.

Ce point important fait d'ailleurs l'objet du chapitre F de la notice explicative susmentionnée.

En effet, dans un « célèbre » arrêt (n° 78825 « *Ville nouvelle Est* » du 28 mai 1971) le Conseil d'État a précisé quels devaient selon lui être les critères qu'il convenait d'examiner pour pouvoir déclarer qu'une opération était d'intérêt public.

Il a notamment précisé que l'utilité publique ne s'appréciait pas seulement en fonction du but poursuivi et de l'intérêt de l'opération projetée, mais aussi, en tenant compte du passif de cette opération, c'est-à-dire de ses divers inconvénients : c'est ce qu'on a appelé la « **théorie du bilan** ». Cette théorie a évolué au fil du temps et des diverses jurisprudences et se complète régulièrement par de nouveaux paramètres à considérer.

Il est donc intéressant d'effectuer **l'analyse des avantages et des inconvénients du projet de constitution d'une réserve foncière sur l'îlot Hoche Versailles** en fonction des critères retenus par le Conseil d'État selon un schéma prédéfini construit d'après les critères issus de la jurisprudence.

Cette démarche analytique permet de vérifier l'existence d'un rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé. Cette **analyse bilancielle** devient ainsi l'élément clé des conclusions motivées.

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

Dans le centre-ville de Marseille, le parc privé potentiellement indigne y est très présent avec 31% des résidences principales classées « *potentiellement indignes* » ainsi que - directement en lien - une population paupérisée, en particulier sur certains secteurs du 3ème arrondissement.

Pour revaloriser le centre-ville, la restauration de conditions d'habitat et de vie décente pour ceux qui y habitent devient alors un enjeu majeur (Cf. : article VI.1 du rapport).

Le drame 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, notamment en centre-ville. Le 13 décembre 2018, est approuvée par le conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence 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 VI.2 du rapport).

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 (2019-2021) à mettre en œuvre dans un contexte d'urgence dont la maîtrise foncière ciblée de cinquante immeubles.

Pour ce faire, l'intervention à « l'îlot » est privilégiée et doit préparer les futures opérations de renouvellement urbain et contribuer à la production de logements, locaux d'activités et équipements.

Pour l'îlot Hoche Versailles, elle se traduit par la mise en place d'une convention d'intervention foncière permettant à l'Établissement public foncier PACA de réaliser l'acquisition des biens immobiliers le temps de la définition d'un projet d'aménagement (Cf. : article VI.4.2 du rapport).

Cet îlot présente un fort potentiel d'action en raison de la maîtrise publique foncière nécessaire à la lutte contre l'habitat indigne mais aussi en raison de sa dimension urbaine, puisqu'il est en lien avec des projets restant à déterminer de requalification d'équipements et d'espaces publics portés à court ou moyen terme.

II.2.2 – Le caractère d’urgence à acquérir

L’îlot « Hoche Versailles » est situé à la Villette aux abords de l’autoroute A7, dans le 3^{ème} arrondissement de Marseille. **Il fait partie du « premier cercle » des quinze copropriété dégradées** au titre du 3^{ème} accord partenarial copropriétés dégradées (2017-2022) **et des quatre îlots prioritaires de première phase** identifiés dans le projet partenarial d’aménagement (Cf. : article VI.4.1 du rapport), véritable contrat de gouvernance établissant le programme de travail et d’actions entre les différentes parties prenantes.

D’une superficie parcellaire de 2 045 m², l’îlot comprend **huit immeubles anciens dont la dégradation et l’insalubrité sont avérées**. L’ensemble totalise 133 logements dont quatre seulement sont occupés par leur propriétaire et concentre des situations de précarité sociale importantes.

A ce jour, l’ensemble des huit immeubles visés par la DUP réserve foncière ont fait l’objet d’au moins un arrêté de péril, d’insalubrité ou d’avertissement. Les parties communes de ces immeubles sont vétustes et nécessitent des aménagements lourds pour améliorer la sécurité des bâtiments (voir article I.1 ci-avant).

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

Des actions privées apparaissent difficiles voire impossibles à réaliser dans des délais raisonnables avec le souci d’une cohérence d’ensemble et dans le respect des critères et règlements relatifs au logement décent. De plus, le patrimoine est désinvesti des propriétaires et les gestionnaires sont souvent peu motivés (Cf. : article VIII.7.3 du rapport).

L’Établissement public foncier PACA, en intervenant dans le cadre d’un dispositif de portage immobilier particulier (DUP réserve foncière) sur ces biens immobiliers, est en mesure 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 (procédure de relogement) dans l’attente de la définition d’un projet urbanistique qui s’inscrira dans une opération d’aménagement d’ensemble intégrant les projets déjà engagés à proximité.

En première conclusion, **le projet de constitution d’une réserve foncière sur l’îlot Hoche Versailles est un projet précis qui s’inscrit dans le temps long et satisfait réellement l’intérêt général (public).**

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

Dans le cadre de l’opération programmée d’amélioration de l’habitat de renouvellement urbain (OPAH RU) de 2008 à 2013, l’étude approfondie des immeubles du n° 3 au 11 de la rue de Versailles et des 33, 35 et 37 de la rue Hoche a confirmé l’impossibilité d’envisager une réhabilitation convenable (Cf. : article V.2.2 du rapport).

Les dispositifs incitatifs dont l’objectif est la réhabilitation pérenne et durable ne pouvaient 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 ».

Aussi, en matière de sauvegarde et de restauration immobilière (articles L. 313-1 à L. 313-14 du code de l’urbanisme), les ORI (opérations de restauration immobilière) sont des opérations d’aménagement foncier susceptibles d’apporter la bonne réponse à la situation constatée pour les huit immeubles de l’îlot Hoche Versailles.

Elles permettent à la collectivité publique d’enclencher la réalisation de travaux importants de réhabilitation complète d’immeubles ou d’îlots dégradés, dans le cadre de politiques locales volontaristes d’amélioration de l’habitat ou de lutte contre l’habitat indigne.

Ces opérations de restauration immobilières sont légalement définies par l'article L. 313-4 du code de l'urbanisme, en ces termes :

« Les opérations de restauration immobilière consistent en des travaux de remise en état, d'amélioration de l'habitat, comprenant l'aménagement, y compris par démolition, d'accès aux services de secours ou d'évacuation des personnes au regard du risque incendie, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Elles sont engagées à l'initiative soit des collectivités publiques, soit d'un ou plusieurs propriétaires, groupés ou non en association syndicale, ... »

« Lorsqu'elles ne sont pas prévues par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé, elles doivent être déclarées d'utilité publique. »

L'ORI est donc un outil coercitif dans la mesure où les travaux déclarés d'utilité publique et notifiés aux propriétaires entraînent pour ceux-ci une obligation de faire, sous peine d'expropriation.

Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, la personne publique qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

Lorsque le programme de travaux concerne des immeubles sous le statut de la copropriété, l'arrêté est notifié à chaque copropriétaire (au titre des parties privatives de l'immeuble) et au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic (au titre des parties communes de l'immeuble).

Si un propriétaire ou copropriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, son bien immobilier n'est pas visé – dans l'hypothèse d'une procédure d'expropriation – par l'arrêté de cessibilité.

Il s'agit donc d'une démarche qui permet d'imposer des travaux de restauration aux (co)propriétaires et de les exproprier s'ils ne les réalisent pas.

Or, compte-tenu des nombreuses pathologies¹² s'étendant à l'ensemble des immeubles de l'îlot Hoche Versailles, du coût de leur traitement et de la typologie¹³ des (co)propriétaires parmi lesquels il faut compter les syndicats de copropriétaires (Cf. : article VIII.7.3 du rapport), dont seulement quelques-uns sont susceptibles de s'engager dans des travaux de restauration immobilière, du risque pour l'EPF PACA de n'obtenir au final qu'une maîtrise foncière partielle inadaptée pour un projet d'ensemble d'éradication de l'habitat dégradé, cette procédure a été écartée.

Surtout, cette opération impliquait de déterminer au préalable les travaux devant être réalisés, ce qui n'était pas techniquement possible – eu égard aux pathologies – dans des délais contraints liés aux objectifs d'urgence de la stratégie durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne (voir article II.2.2 ci-avant).

Pour toutes ces raisons, l'EPF PACA a donc privilégié le recours à une déclaration d'utilité publique « réserve foncière » qui s'avère être la plus pertinente.

En effet, elle permet au maître d'ouvrage – par rapport à d'autres procédures - de définir son projet tout en menant en parallèle les acquisitions en vue d'une maîtrise publique foncière totale, indispensable à une opération de rénovation urbaine d'ensemble.

En deuxième conclusion, **toutes les expropriations envisagées sont nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet de constitution d'une réserve foncière sur l'îlot Hoche Versailles.**

¹² On y retrouve les problématiques courantes en matière d'habitat dégradé :

- Typologie de l'habitat inadaptée à l'évolution des modes de vie et à la réglementation.
- Dégradation du bâti avec symptômes récurrents pouvant générer des désordres structurels (réseaux anarchiques, fuites, nature des sols, imbrication des immeubles).
- Problématiques techniques : réseaux, humidité, faiblesse des structures planchers, vétusté des toitures, étroitesse de cages d'escalier, de courettes intérieures.
- Problématiques de gestion : déficience des syndicats, gestion des travaux souvent difficile, occupation illégale.

¹³ OPAH de renouvellement urbain Marseille EuroMéditerranée – Bilan d'activité 2008-2013 – chapitre 4 « Les résultats opérationnels » - article 4.2 « Les propriétaires mobilisés » - page 57.

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

« *L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser* » (Cf. : article R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) est de **7 488 000 € H.T** (Cf. : chapitre V « *estimation sommaire des dépenses* » de la notice explicative mise à l'enquête).

Elle comprend non seulement le coût des acquisitions foncières futures nécessaires à la constitution d'une réserve foncière, mais aussi le coût de celles réalisées avant l'ouverture de l'enquête publique en vue de la réalisation de ce projet.

En effet, plusieurs biens (29 lots de copropriété et l'immeuble au 37 de la rue Hoche) ont déjà été acquis pour un coût de 1 659 559 € HT.

Un avis du Domaine sur la valeur vénale (Cf. : article VIII.4.2 du rapport), intitulé « *évaluation sommaire et globale* », sous timbre de la direction régionale des finances publiques, précise que cette valeur vénale – valable dans les conditions du droit privé - de 7 488 000 € HT (avec l'indemnité de emploi, les indemnités accessoires et commerciales et les aléas) est déterminée par la méthode par comparaison et, qu'en vertu de l'article R. 112-5 susmentionné, il s'agit bien de l'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser pour le projet de constitution d'une réserve foncière portant sur huit immeubles en copropriété ou monopropriété de l'îlot Hoche Versailles.

La méthode par comparaison est le système d'évaluation le plus couramment utilisé pour les immeubles, c'est aussi celle généralement utilisée par les experts fonciers et immobiliers. Les termes de comparaison sont des biens de nature, de consistance et d'usage équivalent.

Pour le présent projet, la méthode par comparaison est économiquement adaptée car elle porte sur des immeubles très dégradés et l'article L. 322-7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que :

« Le coût estimatif des travaux et mesures prescrits par une mesure de police propre à assurer la sécurité ou la salubrité des locaux, notifiée au propriétaire ou au syndicat des copropriétaires, et non réalisés au terme prévu par l'arrêté est déduit de l'estimation de la valeur d'un immeuble bâti. Lorsque les travaux et mesures prescrits concernent les parties communes d'un immeuble soumis au statut de la copropriété, la part des travaux et mesures déduits pour chaque lot de copropriété est effectuée au prorata de la quote-part de parties communes affectés à chaque lot.

Le montant de l'indemnité ne peut être réduit à la valeur du terrain nu. »

Quant aux avantages, ils se situent sur le plan humain : le projet – intégré dans une stratégie de lutte contre l'habitat indigne - a essentiellement comme finalité de mettre un terme à des situations incompatibles avec le droit à la dignité de la famille et de l'individu (Cf. : chapitre III du rapport). Pour rappel, la revalorisation du centre-ville de Marseille passe par la restauration de conditions d'habitat et de vie décente pour ceux qui y habitent : cet objectif de restauration correspond à un enjeu majeur (Cf. : article II.2.1 ci-dessus).

En troisième conclusion, **le bilan entre d'une part, les coûts d'expropriation pour des immeubles dégradés et, d'autre part, les avantages moraux et sociaux de mettre un terme à des situations portant atteinte au droit à la dignité de la famille et de l'individu et de basculer d'un « parc social de fait » vers un « parc social de droit » penche en faveur de la réalisation du projet de réserve foncière.**

II.5 – Les inconvénients d'ordre social

La personne publique qui a pris l'initiative du projet de constitution d'une réserve foncière est tenue, envers les occupants des immeubles intéressés, à un ensemble d'obligations dont celles de reloger lesdits occupants.

Le respect de l'obligation légale de relogement, avec l'accompagnement social *ad hoc* des expulsés, est le moyen principal de traitement des inconvénients d'ordre social du présent projet qui prévoit une éviction définitive des occupants.

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.

Le profil des occupants et les dispositions prises pour les reloger sont des sujets abordés à l'article C.6 de la notice explicative mise à l'enquête publique (Cf. : article VIII.4.1 du rapport) ; une batterie de dispositions complémentaires est évoquée à l'article VIII.7.6 du rapport.

L'enquête publique montre que les inconvénients d'ordre social liés à l'éviction définitive sont susceptibles de toucher quatre propriétaires occupants (voir article I.2 ci-avant), les autres catégories d'occupants considérant plutôt la procédure d'expropriation comme une « opportunité » d'ordre social (Cf. : article VIII.7.6 du rapport).

Au-delà de l'éviction des lieux habités comme inconvénient d'ordre social, le principe même de l'atteinte à la propriété privée est aussi un inconvénient d'ordre social qui touche les titulaires de droits réels.

L'EPF PACA le traite depuis janvier 2020 par une démarche amiable auprès des propriétaires ; de nombreux accords ont été obtenus et deux immeubles sur huit sont d'ores et déjà acquis par voie amiable ainsi que plusieurs lots principaux de copropriété (logements).

En quatrième conclusion, **les inconvénients d'ordre social du projet sont traités selon les dispositions légales et réglementaires prévues au titre de la protection des occupants d'immeubles bâtis dans les opérations d'aménagement et la voie amiable est privilégiée vis-à-vis des titulaires de droits réels.** Un ensemble de mesures coordonnées pour le relogement avec un accompagnement social a été élaboré par les personnes publiques parties prenantes au projet de réserve foncière sur l'îlot Hoche Versailles.

II.6 – Les atteintes à d'autres intérêts publics

En ce qui concerne l'environnement au sens de l'article L. 123-2 du code de l'environnement, la présente enquête publique en vue d'une déclaration d'utilité publique porte sur une opération de maîtrise foncière non susceptible de l'affecter (Cf. : article L. 110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

C'est-à-dire que la constitution d'une réserve foncière par une appropriation publique de huit immeubles à usage principal d'habitation n'est pas soumise à évaluation environnementale.

A propos de l'environnement urbain, l'impact de la réserve foncière peut être considéré comme étant positif : le site prévu de l'îlot Hoche Versailles est aujourd'hui dans un état de dégradation avancé et l'intervention de la puissance publique a pour objet de mettre un terme à une situation sociale défavorable, de garantir la sécurité des résidents (relogement) et des passants (proximité du collège Versailles).

La réserve foncière prévue est située hors du périmètre de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (**AVAP** – article L. 642-1 du code du patrimoine) créée le 28 juin 2018.

Pour les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, le projet de réserve foncière est concerné - d'après le site Géoportail de l'urbanisme - par des servitudes de type PM1 générées par des plans de prévention des risques naturels prévisibles et/ou miniers.

Il s'agit de servitudes résultant de l'établissement des plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et des plans de prévention des risques miniers (PPRM) établis en application des articles L. 562-1 et suivants du code de l'environnement. Ici, un PPRNP semble destiné à la prévention des risques naturels tels que les mouvements de terrain. Un PPRM semble quant à lui destiné à la prévention des risques miniers suivants : affaissements, effondrements, fontis.

Vis-à-vis du **plan local d'urbanisme intercommunal** (PLUi) dont la dernière procédure a été approuvée le 5 janvier 2021, l'îlot Hoche Versailles est en zone classée **UAe3** « *centre-ville de Marseille en évolution* » en application du règlement (dispositions générales et particulières du 19 décembre 2019) associé au PLUi.

Les zones **UA** couvrent le centre-ville de Marseille, les zones particulières **UAe** favorisent l'évolution de tissus urbains centraux et les zones repérées **UAe3** permettent des hauteurs de façade maximales pouvant atteindre 25 mètres. Une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) « *qualité d'aménagement et des formes urbaines* » complète, en pouvant être plus restrictive mais pas plus permissive, le règlement des zones UA.

L'îlot Hoche Versailles étant dans le **périmètre de l'opération d'intérêt national EuroMéditerranée**, le projet de constitution d'une réserve foncière est cohérent avec « *l'opération de restructuration urbaine la plus ambitieuse d'Europe* ». En raison de son intérêt majeur, cette opération d'intérêt national (OIN) fait l'objet d'un régime juridique particulier : l'État conserve dans ces zones la maîtrise de la politique d'urbanisme et en particulier délivre les autorisations d'occupation des sols (les permis de construire notamment).

L'îlot Hoche Versailles est dans un **périmètre de droit de préemption urbain (DPU) renforcé**. Dans ce périmètre, une personne publique a la faculté de se substituer à l'acquéreur d'un bien que son propriétaire a mis à la vente. La préemption ne peut être opérée qu'en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement. Un DPU dit « renforcé » est l'extension du droit de préemption urbain simple : il s'applique sur des biens qui normalement étaient exclus du droit de préemption simple.

Le SCOT (schéma de cohérence territoriale) de Marseille Provence Métropole, approuvé le 29 juin 2012 par l'ancienne Communauté urbaine Marseille Provence Métropole (MPM) reste exécutoire jusqu'à l'approbation du futur SCOT métropolitain prévue mi-2022.

Le SCOT recommande notamment de combattre l'habitat privé indigne en poursuivant les efforts en vue de l'amélioration de l'habitat ancien, et promouvoir tous les outils possibles dans les programmes de réhabilitation et de renouvellement urbain des centres-villes.

La réserve foncière objet de la présente enquête publique est localisée dans ces espaces de renouvellement prioritaire du tissu urbain.

En cinquième conclusion, **le projet de constitution d'une réserve foncière sur l'îlot Hoche Versailles ne porte pas atteinte à d'autres intérêts publics et est compatible avec les documents d'urbanisme existants**. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols de type PM1, générées par des plans de prévention des risques naturels prévisibles et/ou miniers, plaident – en présence d'immeubles dégradés à usage principal d'habitation - pour une appropriation publique des lieux.

III. CONCLUSION

Au terme de cette analyse bilancielle fondée sur cinq critères différents qui sous-tendent le caractère d'utilité publique de l'opération soumise à enquête, il apparaît que les avantages présentés par le projet de constitution d'une réserve foncière l'emportent sur les inconvénients qu'il serait susceptible de générer.

Les avantages penchant en faveur de la déclaration d'utilité publique de la réalisation du projet de réserve foncière sur l'îlot Hoche Versailles dans le 3^{ème} arrondissement de la commune de Marseille, le commissaire enquêteur donne un **AVIS FAVORABLE**.

Fait à Marseille (9è), le 13 mai 2021.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Frédéric ALLAIN', with a large, sweeping flourish extending to the right.

Frédéric ALLAIN
commissaire enquêteur

3ème partie

PIECES ANNEXES

Annexe A : certificat de mise en ligne de l'EPF PACA

Annexe B : certificat de mise en ligne de Marseille Provence

Annexe C : certificat de mise en ligne de l'EPAEM

Annexe D : certificat d'affichage de la DAUFP (siège de l'enquête)

Annexe E : certificat d'affichage de la mairie des 2ème et 3ème arrondissements

Annexe F : certificat d'affichage de l'Hôtel de Ville

Annexe G : lettre d'une copropriétaire occupante

Annexe H : réponse de l'EPF PACA à la copropriétaire occupante

