Procès verbal : Enquête Parcellaire

au bénéfice **d'URBANIS Aménagement**

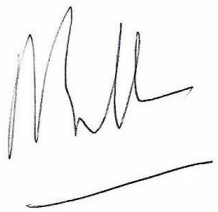
Concernant la création de logements sociaux

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

CHAPITRE 1 : GENERALITES

1.1. *Cadre règlementaire de la procédure (rappel)*

URBANIS Aménagement, en qualité de titulaire d'une concession d'aménagement avec la Métropole Aix Marseille Provence a déposé auprès de la Préfecture des Bouches du Rhône :

- **Un dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique** constitué en vertu de l'article R. 112-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique
- **Un dossier d'enquête parcellaire préalable à la cessibilité** constitué en vertu des articles R. 131-3 et suivants & R. 131-14 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique.

Dans la mesure où, le porteur de projet était « *en mesure avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des copropriétaires …* », l'enquête parcellaire s'est déroulée **conjointement** à l'enquête préalable à déclaration d'Utilité Publique (**art R.134-14** du code de l'expropriation).

Le présent procès-verbal explicite les éléments ayant orienté l'avis du commissaire enquêteur sur l'emprise des travaux de restructuration et de réhabilitation projetés.

Le Commissaire enquêteur a par ailleurs rédigé :

- 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
- Un document formulant ses **« conclusions et avis »** concernant l'utilité publique du projet

1.2. *Le projet (rappel)*

Le projet, son contexte, ses attendus, les caractéristiques de l'immeuble visé par la procédure, les difficultés de la copropriété à faire face aux travaux permettant de lever un arrêté de péril, ainsi que le plan général des travaux envisagés … ont été décrits par le porteur de projet dans la **notice explicative** du dossier de demande de déclaration préalable à utilité publique.

On retiendra plus particulièrement ici l'objectif, tel qu'énoncé page 3 de la notice explicative :

> *« **Permettre l'acquisition** d'un immeuble en copropriété situé au 97, boulevard Oddo / 13, rue Séraphin 13015 MARSEILLE (**et plus spécifiquement les lots n°1 à n°7 et 16 à 19 n'ayant pas pu être maîtrisés par voie amiable**) dans le quartier « La Cabucelle », afin :*
>
> - *de participer d'une part, à la lutte contre le logement indigne que la Métropole Aix Marseille Provence mène notamment sur le territoire de Marseille*
> - *de transformer d'autre part en « habitat social de droit » cet immeuble privé, offrant par ses caractéristiques et sa situation, l'opportunité d'une opération d'intérêt général.*
>
> *Cet ensemble immobilier, une fois la procédure d'expropriation aboutie, sera cédé à un bailleur social public ou privé en vue de produire des logements sociaux. »*

1.3. *Organisation et déroulement de l'enquête conjointe (points clés)*

Les détails de l'organisation et du déroulement des enquêtes sont développés dans le « Rapport » remis à la Préfecture en parallèle du présent document.

S'agissant d'une ouverture d'enquêtes conjointes :

- Le préfet des Bouches du Rhône a pris un seul arrêté d'ouverture pour les deux enquêtes, (annexe 1)
- un seul commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de Marseille (annexe 2)
- un seul avis d'enquête décrit les modalités de consultation des dossiers et de formulation des observations (annexe 3)

L'organisation des 2 enquêtes a bénéficié de **caractéristiques communes** :

- Les deux dossiers d'enquête (DUP et Parcellaire) ont été consultables
  - **sur 2 lieux** : Direction Adjointe « Ville plus verte et plus durable » 40 rue Fauchier 13002 Marseille et au service Urbanisme de la Mairie des 15e/16e arrondissements de Marseille 246 rue de Lyon 13015 Marseille
  - **pendant 18 jours** du 26 septembre au 13 octobre de 9h à 12h et de 13h45 à 16h45
- Sur les mêmes lieux et pendant la même période et amplitude horaire, **deux registres** (DUP et Parcellaire) permettaient de recueillir des observations
- Les observations pouvaient également être communiquées **par écrit au siège de l'enquête** : Direction Adjointe « Ville plus verte et plus durable » 40 rue Fauchier 13002
- le commissaire enquêteur a assuré **4 permanences** de 3h :
  - les 26 septembre et 13 octobre Direction Adjointe « Ville plus verte et plus durable » 40 rue Fauchier 13002 Marseille
  - les 30 septembre et 5 octobre mairie des 15e/16e arrondissements de Marseille 246 rue de Lyon 13015 Marseille
- **Publicité presse** : l'enquête parcellaire a bénéficié de la publicité légale prévue pour les enquêtes DUP
  - 2 parutions dans 2 journaux locaux (annexes 4-5-6-7) au lieu d'une.
- **L'avis d'enquête** a été affiché sur les 2 lieux d'enquête a minima pendant toute la durée de l'enquête (annexes 8-9)
- L'avis d'enquête a été **publié sur le site** de la Ville de Marseille (annexe 10)
- L'avis d'enquête a fait l'objet d'un **affichage par Urbanis Aménagement sur les 2 entrées de la parcelle visée par le projet**, affichage certifié par huissier en début, milieu et fin d'enquête (annexes 11.1, 11.2, 11.3)

1.4. Spécificités de l'enquête parcellaire

1.4.1 **Le dossier d'enquête parcellaire** conformément aux textes en vigueur comprenait :

- une présentation des caractéristiques de l'Immeuble à exproprier la liste des propriétaires titulaires de droits immobiliers
- le plan de situation, le plan cadastral/parcellaire et une vue aérienne délimitant l'immeuble à exproprier

1.4.2 **Le registre des observations** concernant l'enquête parcellaire a été ouvert et clôturé par le maire ou son représentant sur chacun des deux lieux d'enquête.

1.4.3 **Notifications individuelles** :

L'expropriant a informé chaque propriétaire figurant sur la liste de l'état parcellaire du dépôt du dossier d'enquête à la mairie.

Chaque envoi comportait : un courrier de notification (annexe 12-1) + copie de l'arrêté préfectoral d'enquête + copie de l'avis d'enquête + fiche de renseignement conformément à art R131-7 du code de l'expropriation (annexe 12-2).

Cette notification a été faite :

- à chacun des époux pour un couple de copropriétaires
- aux curateurs de successions vacantes suite au décès de 2 propriétaires décédées d'un bien en indivision
- au syndicat des copropriétaires représenté par son administrateur provisoire.

Cette notification individuelle, a été effectuée sous pli recommandé avec accusé de réception le **12 août 2022** (le lendemain de la date d'arrêté d'ouverture d'enquête), renouvelé le **22 août** pour l'un des copropriétaires ayant changé d'adresse administrative. Le courrier RAR a été doublé par une signification par commissaire de justice.

Les destinataires ont tous reçu la notification et ont disposé d'une période de plus de 30 jours avant le DEBUT de l'enquête pour en prendre connaissance, venir s'informer ou/et adresser un courrier en mairie.

(annexe 13 : Dossier numérique compressé : notifications individuelles et significations par commissaires de justice remis par l'expropriant au commissaire enquêteur)

Récapitulatif des NOTIFICATIONS INDIVIDUELLES

Source : pièces fournies par URBANIS Aménagement au commissaire enquêteur (annexe 13)

Destinataire	Concerne lots	Réception AR	Signification par le Commissaire de justice	Observations
Cabinet FERGAN	Copropriété dont parties communes Règlement de copropriété déposé en 1958	**16 août**		Administrateur provisoire copropriété depuis octobre 2019.
Monsieur Fayçal CHOUAREF Pas moins de 3 adresses répertoriées toutes hors département des Bd Rh RAR a été retirée (Herblay 95)	Lot 1 : appartement (RdeCh) Lot 19 : dépendance cour Achat en 1994	**24 août** Après un retour NPAI	**29 août** (avis de dépôt en étude) Après contact par tel pour vérifier l'adresse	Syndic de l'immeuble jusqu'à la désignation de l'Administrateur provisoire.
DRIFP PACA en qualité de curateur de la succession vacante de Mme CAROUL (ordonnance TGI 8/11/2019)	Indivision : lot 2 appartement (RdeCh) Madame CAROUL décédée en 2000 Madame CHAIX décédée en 2016 Achat en 1983	**16 août**	**16 août** (avis de dépôt en étude)	Demande de désignation de curateur sur diligence d'Urbanis Aménagement
DRIFP Centre Val de Loire en qualité de curateur de la succession vacante de Mme CHAIX (ordonnance TGI Tours 6/12/2019)		**16 août**	**7 septembre** (remis)	Demande de désignation de curateur sur diligence d'Urbanis Aménagement

Destinataire	Concerne lots	Réception AR	Signification par le Commissaire de justice	Observations
Monsieur AZRI Benouada	N° 4 et 5 (un appartement au 1er étage) Lot n° 3 (débarras RdeC), Lot n° 18 (dépendance cour) Achat en 2000	**16 août**	**16 août** (avis de dépôt en étude)	Seuls **propriétaires occupants** de l'immeuble jusqu'à leur expulsion en août 2019. Relogés dans un premier temps par la Mairie 107, rue Longue des Capucins. Puis hébergés par leur fille 105 bd Oddo.=> 2 adressages
Madame TOUHAMI Aïcha épouse AZRI		**16 août**	**16 août** (avis de dépôt en étude)	
Madame BENAZZOUZ Fathia	N° 6 et 7 (un appartement au 2er étage) Lot n° 16 (dépendance cour) Lot n° 17 (dépendance cour) Achat en 2010	**24 août** (attestation de la Poste	**16 août** (avis de dépôt en étude)	

Chapitre 2 : Eléments d'évaluation du projet d'emprise

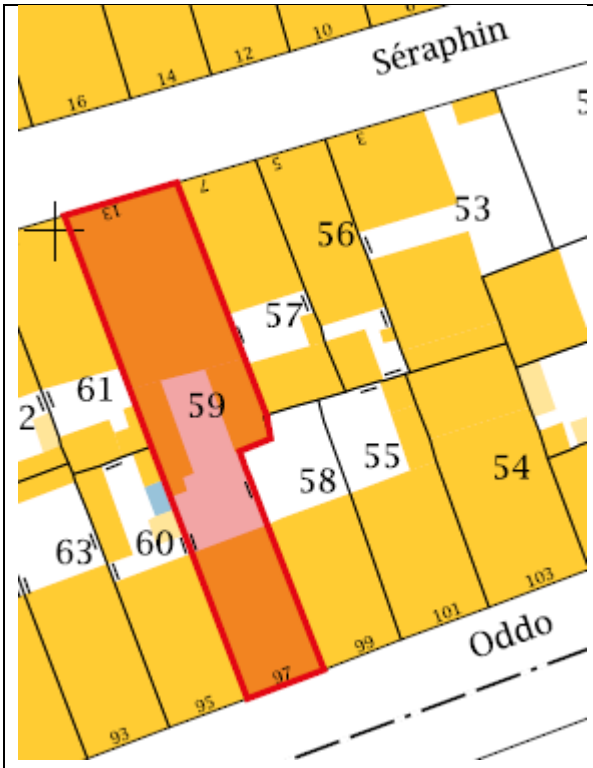
2.1 Souhait de l'aménageur

Le projet se situe sur la parcelle cadastrée 899 H 59 d'une surface au sol de 365 m2 (annexe 20 : périmètre de la DUP et délimitation de la parcelle à acquérir) que l'aménageur vise à maitriser intégralement pour réaliser les travaux projetés (annexe 21 : Emprise du projet et plans schématiques périmètre des travaux)

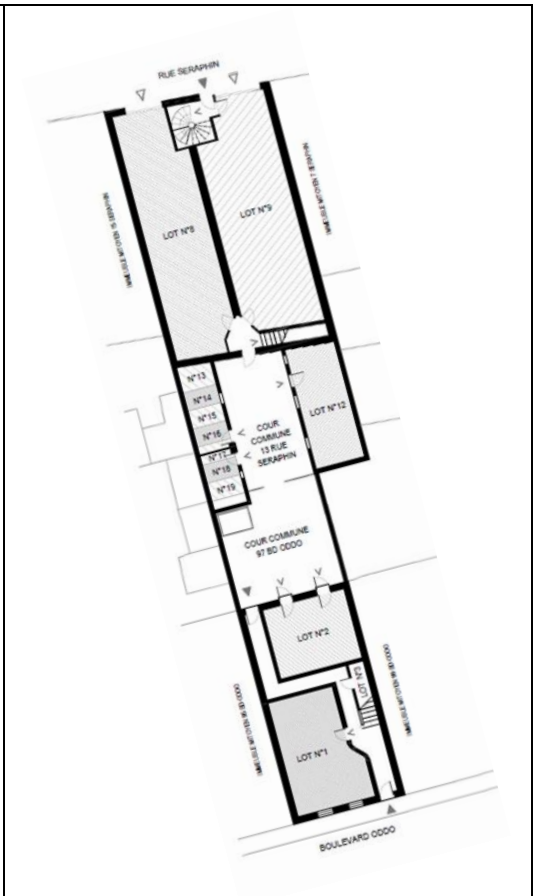
Sur cette parcelle sont construits **deux corps de bâtiment bâtis dans les années 1950** séparés par une cour intérieure et des dépendances :

- l'un en relativement bon état ayant pour entrée le 13 rue Séraphin, dont Urbanis Aménagement a pu se rendre acquéreur
- l'autre, dégradé, donnant sur le 97 bd Oddo, faisant l'objet d'une **procédure de péril** et d'une interdiction d'occupation.

L'ensemble fait partie d'une seule et unique copropriété… défaillante.



Parcelle 59



Constructions existantes :
Rez-de- chaussée (annexe 21)

Les schémas ci-dessus montrent que les constructions bâties sur la parcelle 59 sont strictement adossées aux constructions des parcelles mitoyennes. L'ensemble de la parcelle est donc utilisée par la copropriété et par le projet

2.2 Réflexions- Observations

Visite de propriétaires en cours d'enquête (compte rendu complet dans le rapport)

- **1 seule famille s'est présentée** à l'occasion d'une permanence

Le couple (61 et 58 ans), **seuls propriétaires occupants** de l'immeuble s'est présenté lors de la dernière permanence du commissaire enquêteur, accompagnés de ses enfants, jeunes adultes. Ils n'avaient pas pris connaissance des dossiers d'enquête publique et n'avaient manifestement pas perçu la portée de l'enquête publique.

Ils ont témoigné de leur incompréhension quant au fait d'avoir été expulsés en août 2019 d'un logement qu'ils entretenaient, de leur attachement à ce bien qui représentait à leur yeux le foyer familial et une sécurité pour leur retraite, d'autant plus qu'ils avaient « fini de rembourser le prêt » ayant permis cette acquisition…

Ils ont déclaré que la proposition financière faite par l'expropriant ne les intéressent pas car elle ne leur permettrait pas de retrouver leur statut de propriétaire. Ils souhaitent rester dans le quartier de la Cabucelle…..

Pas d'autre visite ou courrier reçu.

2.2.2 : Alternative ?

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 » (page 26 du dossier d'enquête DUP) en « abandonnant » la partie 97 bd Oddo ?

Cette question a été posée par le commissaire enquêteur à l'aménageur dans le cadre de l'enquête sur l'opportunité d'une DUP.

Eléments de réponse de l'aménageur :

- 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.

- 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.

AVIS

Dans la mesure où :

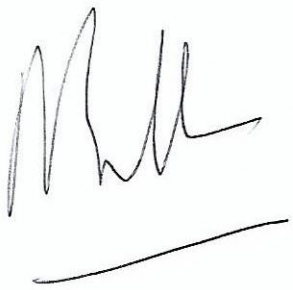
1- L'organisation et le déroulement de l'enquête publique parcellaire préalable à avis de cessibilité ont été conformes à la règlementation
2- Le dossier était complet : état parcellaire, plan cadastral
3- La publicité règlementaire a été effectuée.

De plus :

4- L'avis d'enquête a été affiché sur les 2 entrées de l'immeuble pendant toute la durée de l'enquête
5- Les propriétaires ont tous été identifiés et des curateurs de succession vacante désignés pour représenter 2 co-propriétaires décédées
6- Chaque propriétaire, ou représentant de propriétaire a reçu une notification individuelle indiquant les modalités pratiques de consultation du dossier ou de dépôt d'observations ou de courrier dans un délai de l'ordre de 30 jours avant le début de l'enquête

7- La parcelle nécessaire au projet est identifiée au cadastre et son périmètre, déjà contraint, ne peut être modifié sans nuire à la finalité du projet

Le commissaire enquêteur donne un avis favorable sur l'emprise des travaux de restructuration et réhabilitation projetés



Nicole BOUILLOT
Commissaire Enquêteur 13