

Département des Bouches du Rhône

Commune de MARSEILLE

MARSEILLE HABITAT

ENQUÊTE PREALABLE ÀU PARCELLAIRE

Immeuble, 6 RUE D'AUBAGNE 13001 MARSEILLE

RAPPORT

CAHIER 3/4

LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mars 2021

Gérard MIDONIO

SOMMAIRE

AVANT PROPOS	Page 3
GENERALITES ET OBJET de L'ENQUETE PUBLIQUE	Page 4
ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	Page 7
OBSERVATIONS du PUBLIC et CLOTURE	Page10
LES NOTIFICATIONS INDIVIDUELLES	Page 11
CONCLUSIONS du COMMISSAIRE ENQUETEUR	Page 14

Avant propos :

L'objet de l'enquête conjointe au bénéfice de Marseille Habitat concessionnaire de la Métropole Aix Marseille Provence est préalable à l'Utilité Publique et au Parcellaire de l'immeuble situé au 6, rue d'Aubagne 13001 Marseille, en vue de réaliser des logements sociaux.

Elle est composée de 4 cahiers :

- **2 cahiers pour le volet de l'Utilité Publique :**

Cahier N°1 : Rapport du commissaire enquêteur

Cahier N° 2 : Avis motivé du commissaire enquêteur.

- **2 cahiers pour le volet parcellaire**

Cahier N°3 : Rapport du commissaire enquêteur

Cahier N°4 : Avis motivé du Commissaire Enquêteur.

Le lecteur prendra connaissance de cette enquête en consultant les quatre cahiers.

GENERALITES ET OBJET DE L'ENQUÊTE

PRESENTATION COMMUNE à L'ENQUÊTE CONJOINTE

AUTORITE ORGANISATRICE

L'autorité organisatrice est :

La Préfecture des Bouches du Rhône,
Direction de la Citoyenneté, de l'Égalité et de l'Environnement
Bureau de l'Utilité Publique de la Concertation et de l'Environnement
Place Félix BARRET
CS 80001
13282 MARSEILLE Cedex

MAITRE D'OUVRAGE

La Maîtrise d'Ouvrage de cette opération est assurée par

«MARSEILLE HABITAT »
Espace Colbert- 10 rue Sainte Barbe
13001 MARSEILLE.

Concessionnaire, désigné par la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence par courrier du 27 janvier 2020.

OBJET DE L'ENQUETE CONJOINTE

L'enquête Publique conjointe porte sur :

- L'utilité Publique,
- Le parcellaire,

En vue de réhabiliter l'immeuble du 6 rue d'Aubagne à Marseille, par voie d'expropriation, en lieu et place de copropriétaires défaillants afin d'y créer des logements sociaux dont la gestion sera confiée à un bailleur social, public ou privé.

Suite à une demande du Maire de Marseille et l'ordonnance du Tribunal Administratif de Marseille du 14 mai 2018 missionnant un expert, dont les conclusions sont que cet immeuble situé au 6 rue d'Aubagne 13001 Marseille présente un péril grave et imminent d'une part, ainsi qu'un problème d'insalubrité d'autre part, (arrêté municipal 2018-01014 VDM du 14 mai 2018).

Le présent cahier (cahier n°3), concerne l'enquête Parcellaire.

DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision n°E20000073/13 en date du 8 décembre 2020, le Tribunal Administratif de Marseille a désigné Gérard MIDONIO, DESS d'Urbanisme, d'Aménagement et Construction, Chargé d'études à l'AGAM –retraité- en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique conjointe.

RAPPEL DES PRINCIPAUX TEXTES REGLEMENTAIRES

L'enquête publique conjointe s'est déroulée dans le cadre défini par les textes en vigueur suivants :

Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment en ses articles L122-6, R 112-1 et suivants, et R 131-1 et suivants ;

Le code de l'environnement, R 123-25 et suivants ;

Le code des relations entre le Public et l'Administration ;

La Loi n°2020-1379 du 14 novembre 2020 autorisant la prorogation de l'état d'urgence sanitaire et portant diverses mesures de gestion de la crise sanitaire ;

Le décret n°2020-1035 du 13 août 2020 modifiant le décret n° 2020-860 du 10 juillet 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid 19 dans les territoires sortis de l'état d'urgence sanitaire et dans ceux où il a été prorogé ;

Les dispositions des articles L 5217-2 et L 5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales en vertu desquelles la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce, depuis le 1^{er} janvier 2016, les compétences qui étaient à la date de sa création, transférées par les communes membres aux établissements publics de coopération intercommunale fusionnés, en application du I de l'article L 5218-1 dudit code ;

La liste des journaux habilités à publier les annonces judiciaires et légales dans le Département des Bouches du Rhône pour l'année en cours ;

La liste départementale des commissaires enquêteurs pour l'année en cours ;

L'arrêté préfectoral du 28 décembre 2015 portant transfert à la communauté urbaine Marseille-Provence-Métropole, de l'opération d'aménagement, sous forme de concession, de l'opération d'Éradication d'Habitat Insalubre (EHI), lot n° 1 et de l'opération d'aménagement « grand centre ville » sur le territoire de la commune de Marseille à compter du 31 décembre 2015 ;

La délibération du 13 décembre 2018 de la Métropole Aix-Marseille –Provence, approuvant la stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé ;

La délibération n° DEVT 001-5507/19/CM du 28 février 2019 qui approuve l'avenant n° 22 à la concession EHI lot n°1 et la proroge jusqu'au 31 décembre 2021 ;

La délibération du 20 juin 2019, de la Métropole Aix-Marseille –Provence approuvant :

- L'engagement des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique, au profit de Marseille Habitat ou d'Urbanis Aménagement, agissant chacun au titre d'une concession d'aménagement d'Éradication de l'Habitat Indigne des 41 immeubles listés de la présente Délibération ;
- Le bilan de la concertation publique préalable aux déclarations d'utilité publique (DUP) nécessaires pour la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne ;

Les courriers du 20 janvier 2020 et du 2 octobre 2020 par lequel la Directrice des Opérations Urbaines et Foncières de Marseille Habitat a sollicité la mise en œuvre de la procédure d'enquête publique conjointe portant sur l'utilité publique et le parcellaire, en vue de la création de logements sociaux sur l'immeuble sis, 6, rue d'Aubagne- 13001 Marseille ;

Le courrier du 27 janvier 2020, par lequel la Présidente de la Métropole Aix-Marseille – Provence, a sollicité l'ouverture d'une enquête publique conjointe portant sur l'utilité publique et le parcellaire, au bénéfice de Marseille Habitat, en vue de la création de logements sociaux sur l'immeuble sis 6 rue d'Aubagne- 13001 Marseille ;

La décision n° E20000073/13 en date du 8/12/2020 par laquelle la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille a désigné le commissaire enquêteur, afin de conduire l'enquête conjointe susvisée ;

Les pièces du dossier, devant être soumis à l'enquête préalable à l'utilité publique de cette opération ;

Les plans et les états parcellaires devant être soumis à cette enquête en vue de délimiter exactement les immeubles nécessaires à la réalisation de cette opération.

COMPOSITION DU DOSSIER MIS A L'ENQUETE

Les documents présentés à l'enquête publique conjointe nécessaires à l'enquête parcellaire ont été mis à la disposition du public pendant sa durée. Hors la présence du commissaire enquêteur les jours de permanence, le public avait accès au dossier en s'adressant aux hôtesses d'accueil, pendant les heures ouvrables précisées dans l'arrêté préfectoral du 31 décembre 2020.

Le dossier d'enquête préalable parcellaire était constitué par :

Un dossier administratif comprenant :

- L'avis d'enquête (joint en annexe du rapport n° 1)
- L'arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2020
- **Un registre d'enquête**, coté, paraphé et ouvert par le représentant du Maire de Marseille (Cf. Article 6 de l'Arrêté Préfectoral du 31/12/2020)

Un dossier technique constitué par :

- L'Arrêté de péril imminent N° 2018-0101-VDM du 16 mai 2020 (5 pages +annexes)
- Un plan parcellaire indiquant le périmètre de la DUP, accompagné de l'état parcellaire détaillé (plan+8 pages).
- Copie des notifications individuelles adressées aux copropriétaires du 6 rue d'Aubagne.

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE CONJOINTE

L'enquête conjointe s'est déroulée selon les modalités définies par l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur, Préfet de la Zone de Défense et de Sécurité Sud, Préfet des Bouches du Rhône en date du 31 décembre 2020.

Il précise notamment qu'elle doit se tenir pendant 17 jours consécutifs,

du mardi 2 février 2021 au jeudi 18 février 2021 inclus

Et que le public peut prendre connaissance du dossier à :

**La Mairie de Marseille- Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme,
du Foncier et du Patrimoine (siège de l'enquête)**
40 rue Fauchier 13002 Marseille,

du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 13h45 à 16h45.

Le commissaire enquêteur a assuré à l'adresse indiquée ci-dessus, trois permanences (3) aux dates suivantes :

- Le mardi 2 février 2021 de 9h00 à 12h00, premier jour de l'enquête,
- Le mercredi 10 février de 13h45 à 16h45,
- Le jeudi 18 février de 13h45 à 16h45, dernier jour de l'enquête.

Compte tenu des mesures sanitaires en vigueur, les permanences de l'enquête conjointe se sont tenues dans une grande salle de réunion située au rez - de - chaussée du 40 rue Fauchier, accessible à tout public.

Cette salle pouvait accueillir en toute sécurité jusqu'à 15 personnes simultanément. Il n'a pas été nécessaire de respecter ces mesures car le public ne s'est pas manifesté pendant la durée de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée sans public, sans courrier et sans aucune observation sur le registre, à l'exception d'un courriel parvenu le 19 février 2021 à 15h 12, réceptionné par Marseille Habitat, après la clôture de l'enquête.

Toutes les dispositions précisées dans l'arrêté Monsieur le Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur, Préfet de la Zone de Défense et de Sécurité Sud, Préfet des Bouches du Rhône, en date du 31 décembre 2020, ont été respectées.

PREPARATION DE L'ENQUÊTE

Dès sa désignation, le commissaire enquêteur a rencontré les agents responsables du dossier à « Marseille Habitat » :

Mme DALLEST, Directrice des Opérations Urbaines et Foncières, Mme MONTERO Chargée d'Etudes et Mme PERARD Chargée de missions.

Cette réunion, de présentation du projet et d'échanges, a été suivie d'une visite de l'immeuble du 6 rue d'Aubagne. Sur place nous avons pu constater l'état de vétusté du bâtiment à partir de la rue, notamment les parties visibles des deux derniers niveaux ; nous n'avons pas visité l'immeuble, celui-ci étant clos d'une part, et la dangerosité possible d'autre part.

Le rapport d'expertise très détaillé est suffisamment significatif !

INFORMATION DU PUBLIC ET PUBLICITE

Le public a été informé de l'enquête publique par :

- **La presse écrite**, rubrique des annonces légales
L'avis de presse a été publié simultanément dans les deux journaux « La Marseillaise » et « La Provence », journaux habilités à publier ces avis,

Le jeudi 21 janvier 2021 et le jeudi 4 février 2021.
- **Affichage en Mairie**, Mairie de Marseille en vitrine extérieure de la Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine (siège de l'enquête)- 40 rue Fauchier 13002 Marseille
- **Publié** sur le site Internet de la Ville de Marseille et de la Préfecture des Bouches du Rhône,
- **Sur la Porte principale de l'immeuble** du 6 rue d'Aubagne.

A l'issue de l'enquête, le certificat d'affichage nous a été transmis par les services de la Ville ainsi qu'un constat d'huissier. Ils sont joints en annexe du rapport n° 1.

CONTEXTE DE L'OPERATION

La Ville de Marseille est confrontée à une crise majeure de l'habitat. A cet égard la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé une stratégie de lutte contre l'habitat indigne et dégradé par délibération du 13 décembre 2018, N°12-13-12/18. Cette stratégie s'inscrit dans un contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du centre ville de Marseille.

Elle doit produire, construire et réhabiliter nombre d'immeubles afin de lutter contre la dégradation de l'habitat Privé lorsqu'il devient indigne, dégradé voire dangereux.

La procédure en cours doit permettre l'acquisition d'un immeuble déclaré comme présentant un péril grave, imminent et insalubre, en copropriété situé au 6 rue d'Aubagne, quartier Noailles, 1^{er} arrondissement de Marseille, cadastré Quartier Noailles, 201803 Section A parcelle N° 79,

L'immeuble concerné par la procédure est constitué de deux commerces en rez-de-chaussée et d'appartements pour les 5 étages sur entresol. 19 Lots appartenaient à 14 copropriétaires.

Après intervention de Marseille Habitat, ces 19 lots n'appartiennent plus qu'à 7 copropriétaires, Marseille Habitat ayant acquis des lots à l'amiable.

A noter que les deux derniers niveaux (R+ 5 et R+6), sont des surélévations non conformes qui ne répondent pas aux règles du PLUI en vigueur. Dans le cadre de l'opération, ces deux niveaux seront supprimés.

L'immeuble n'a connu aucune amélioration significative malgré un rapport d'expert concluant à l'existence d'un péril grave, imminent et insalubre (rapport N° 18.1703 du 14 mai 2018).

Cet immobilisme a conduit les autorités à organiser la présente procédure.

OBSERVATIONS du PUBLIC et COURRIEL RECUS

Comme précisé dans le **Rapport** relatif à **l'UTILITE PUBLIQUE**, le registre réservé à l'enquête parcellaire est resté également vierge.

Seul un courriel envoyé par Maître Isabelle LAVIGNAC, Avocate, pour le compte de M. Mohand Kachetel, a été réceptionné par Marseille Habitat, après clôture de l'enquête, le vendredi 19 février 2021 à 15h12. Il n'a pas été envoyé au commissaire enquêteur à l'adresse indiquée aux articles 4 et 6 de l'arrêté de Monsieur le Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur, Préfet de la Zone de Défense et de Sécurité Sud, Préfet des Bouches du Rhône.

Le courriel est arrivé après la clôture de l'enquête. Il est classé sans suite par le commissaire enquêteur.

CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête conjointe s'est achevée le jeudi 18 février 2021 à 16h 45. Le commissaire enquêteur n'est pas reparti avec le dossier et les registres, l'Adjoint au Maire de Marseille, qui devait la clôturer, n'étant pas disponible.

C'est donc le lundi 22 février 2021 que le commissaire enquêteur a récupéré le dossier d'enquête conjointe à la Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine (siège de l'enquête) - 40 rue Fauchier- 13002 Marseille.

LES NOTIFICATIONS INDIVIDUELLES (Cf. certificat d'affichage en annexe)

Le commissaire enquêteur a vérifié que :

- la notification individuelle de l'ouverture de l'enquête a été transmise à chacun des propriétaires et ayant droits,
- les dates des accusés de réception qui doivent intervenir à une date qui permette au propriétaire de disposer d'au moins quinze jours consécutifs pour formuler ses observations.

Cette vérification est développée ci après et pour une simplification de ce contrôle, le commissaire enquêteur a procédé à l'examen par lots des copropriétaires de l'immeuble.

Nous signalons la notification faite au Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 6, rue d'Aubagne-13001 Marseille représenté par le cabinet **FONCIA MARSEILLE**, rue Edouard Alexander – 13010 Marseille. Cette notification datée du 4 janvier 2021 (RAR n°2C 145 895 0242 8) a été réceptionnée le 7 janvier 2021. Le cabinet Foncia aurait relancé ses copropriétaires, y compris Marseille Habitat, mais sans plus de succès pour les notifications restées sans réponse.

Les lots appartenant encore à des propriétaires privés sont :

Pour les Lots 1 ; 3 ; 5 :

Deux notifications individuelles ont été adressées le 4 janvier 2021 à :

-Madame Nassima CHABAN (RAR n° 2C 145 895 0237 4) et

-Monsieur Brahim GHOURASSI tous deux domiciliés 28 rue Saint Ferréol, 13001 Marseille. (RAR n°2C 145 895 0243 5).

Les deux notifications ont été présentées et réceptionnées le 7 janvier 2021.

Les deux propriétaires ont disposé largement du temps nécessaire pour formuler leurs observations ou participer à l'enquête publique.

Pour les Lots 2 ; 4 ; 6:

Trois notifications individuelles ont été adressées le 4 janvier 2021 à :

-Madame Mekkia CHERGUI épouse NOUAL, 6 square Belsunce 13001 Marseille. (RAR n° 2C 145 895 0245 9)

-Monsieur Kamel NOUAL, 6 square Belsunce, 13001 Marseille. (RAR n° 2C 145 895 0249 7).

-Et une troisième notification individuelle adressée à Monsieur Kamel NOUAL, 73 la Canebière 13001 Marseille. (RAR n°2C145 895 0244 2)

Aucune LRAR- notification individuelle- n'a été retirée au motif : « pli avisé non réclamé ».

En conséquence, ces trois notifications individuelles ont été affichées en vitrine extérieure, rue Fauchier, siège de l'enquête, pendant la période allant du 26 janvier au 18 février 2021 inclus.

Pour le Lot 11:

Trois notifications individuelles ont été adressées le 4 janvier 2021 à :

-Cabinet SENSIMMO, 18 rue de la Grande Armée 13001 Marseille en date du 4 janvier 2021 pour le compte des propriétaires, Madame Kaironissa et Monsieur Kessaria MANSOURALY ABASSE. (RAR n° 2C145 895 0236 7).

Notification non réceptionnée au motif : « Destinataire inconnu à l'adresse indiquée ».

-M. Kessaria MANSOURALY ABASSE, chez M. Nazir TASNEEM, BP 393 501 TAMATAVE- MADAGASCAR (RAR n° 2C 145 895 0248 0)

-Mme Kaironissa KESSARIA ISSOUFALY SULIMANDJEE épouse MANSOURALY ABASSE chez M. Nazir TASNEEM, BP 393 501 TAMATAVE- MADAGASCAR (RAR n° 2C145 895 0250 3)

Pour ces notifications individuelles nous ne détenons pas le retour du destinataire. A ce jour, Marseille Habitat ne possède que les récépissés de dépôt des lettres recommandées avec accusé de réception. Une enquête auprès de La Poste est en cours à la demande de Marseille Habitat. Mais ces trois notifications individuelles ont été affichées en vitrine extérieure, rue Fauchier, siège de l'enquête, pendant la période allant du 26 janvier au 18 février 2021 inclus.

Pour le Lot 14:

Deux notifications individuelles ont été adressées le 4 janvier 2021 à :

-M. Boris AKBARALY ISMAEL, « les établissements l'Enfant »- 17 boulevard de Plombières 13003 Marseille. (RAR n°2C 145 895 0246 6)

-M. Boris AKBARALY ISMAEL, Val frais, 416 chemin de la Roque- 13109 Simiane Collongue (RAR n°2C 145 895 0247 3)

Les deux notifications individuelles ont été présentées et réceptionnées le 7 janvier 2021.

Le propriétaire a disposé largement du temps nécessaire pour formuler ses observations ou participer à l'enquête publique.

Pour le Lot 15:

Une notification individuelle en date du 4 janvier 2021 :

-M. Mohand KACHETEL, 72 rue Saint Ferréol 13006 Marseille. (RAR n° 2 C 145 895 0240 4)

La notification individuelle a été présentée et réceptionnée le 7 janvier 2021,

Ainsi qu'un **courriel** envoyé par Maitre Isabelle LAVIGNAC, Avocate de M. Mohand Kachetel, à Marseille Habitat après la clôture de l'enquête. Le rapport (cahier n° 1) relatif à la déclaration d'Utilité Publique évoque déjà cette démarche en page 10. Elle est classée sans suite par le commissaire enquêteur car reçue hors délai.

Pour le Lot 16 :

Deux notifications individuelles ont été envoyées en date du 4 janvier 2021 :

-SCI LINOAH, 9 rue Montgrand 13006 Marseille (RAR n° 2C 145 895 0238 1)

Pli avisé non réclamé.

En conséquence, la notification individuelle a été affichée en vitrine extérieure, rue Fauchier, siège de l'enquête, pendant la période allant du 26 janvier au 18 février 2021 inclus.

-SCI LINOAH, 30 chemin du vallon de Toulouse- 13009 Marseille

(RAR n° 2 C 145 895 0239 8)

La notification a été présentée et réceptionnée le 7 janvier 2021.

Sont joints en annexe du présent rapport :

- Le certificat d'affichage
- Le certificat d'affichage des notifications individuelles non réceptionnées.

CONCLUSIONS du COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur a constaté que :

- Les notifications individuelles ont bien été envoyées aux copropriétaires ou ayant droits à leur adresse connue par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception dès le 4 janvier 2021. L'enquête conjointe débutant le 2 février 2021, les copropriétaires ont disposé d'un temps suffisamment important pour se manifester auprès de Marseille Habitat et écrire ou rencontrer le commissaire enquêteur pendant l'enquête.
- Les notifications individuelles non retirées ont été affichées du 26 janvier 2021 au 18 février 2021 en vitrine extérieure, à La Mairie de Marseille- Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine (siège de l'enquête) ,40 rue Fauchier 13002 Marseille,
- La procédure relative à la présente enquête parcellaire a été parfaitement respectée.

Marseille le 15 mars 2021.

Le commissaire enquêteur

Gérard MIDONIO.

ANNEXES

- **Certificat d'affichage**
- **Certificat d'affichage des notifications individuelles**