Annexe A : certificat de mis en ligne de l'EPP PACA

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR

ATTESTATION

Je soussigné, Charles CHARDON, Directeur général adjoint des ressources de l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Côte d'Azur, atteste que les documents visés ci-après concernant le dossier d'ouverture d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique relative à la constitution d'une réserve foncière portant L'Ilot Hoche Versailles sur la commune de Marseille (13) ont été consultables en page d'accueil du site internet de l'Etablissement à compter du 25 février 2021 et jusqu'au 25 mars 2021, soit jusqu'au terme de l'enquête.

Documents consultables :

1. Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relative à la constitution d'une réserve foncière portant sur l'Ilot Hoche Versailles - Marseille (13) - 25 février 2021 – 14h15
2. Annexes du dossier de Déclaration d'Utilité Publique – Ilot Hoche Versailles – Marseille (13) - 25 février 2021 – 14h08

Pour faire valoir ce que de droit

A Marseille, le 03 mai 2021

Charles CHARDON,

Directeur général adjoint Ressources

Annexe B : certificat de mis en ligne de Marseille Provence

ATTESTATION

Je soussigné, Sarah FORGEAT, Cheffe de Service à la Direction Opérationnelle de l'Habitat, atteste que les documents visés ci-après, concernant le dossier d'ouverture d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, relative à la constitution d'une réserve foncière portant L'Ilot Hoche Versailles sur la commune de Marseille (13), ont été consultables en page d'accueil du site internet de la Métropole Aix-Marseille à compter du 11 mars 2021 et jusqu'au 31 mars 2021, soit pendant la durée de l'enquête publique.

Documents consultables :

1. Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relative à la constitution d'une réserve foncière portant sur l'Ilot Hoche Versailles - Marseille (13) – 11 mars 2021 – 11h00
2. Annexes du dossier de Déclaration d'Utilité Publique – Ilot Hoche Versailles – Marseille (13) – 11 mars 2021 – 11h00

Pour faire valoir ce que de droit.

A Marseille, le 05/04/2021,

Sarah FORGEAT

Cheffe de service
Service Opérationnel de l'Habitat Marseille Centre
Direction opérationnelle de l'Habitat

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

EUROMÉDITERRANÉE
Établissement Public d'Aménagement

ATTESTATION

Je soussigné, Nicolas MATTEI, Directeur de projets de l'Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée, atteste que les documents visés ci-après concernant le dossier d'ouverture d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique relative à la constitution d'une réserve foncière portant L'îlot Hoche Versailles sur la commune de Marseille (13) ont été consultables en page « actualités » du site internet de l'Etablissement à compter du 15 mars 2021 et jusqu'au 31 mars 2021, soit pendant la durée de l'enquête publique.

Documents consultables :

1. Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relative à la constitution d'une réserve foncière portant sur l'îlot Hoche Versailles - Marseille (13)

2. Annexes du dossier de Déclaration d'Utilité Publique – Ilot Hoche Versailles – Marseille (13)

A Marseille, le 06/04/2021,

Nicolas MATTEI

Signature numérique de Nicolas MATTEI
Date : 2021.04.06 10:28:42 +02'00'

Nicolas Mattei

Directeur de Projets

VILLE DE
MARSEILLE
www.marseille.fr

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussignée, Madame Valérie RANISIO, Directrice des Ressources Partagées de la Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine de la Ville de Marseille, certifie que :

L'avis d'enquête publique pris en exécution de l'arrêté préfectoral n°2021/11 en date du 23 février 2021 prescrivant l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et au parcellaire au bénéfice de l'Établissement Public Foncier Paca, relative à la constitution d'une réserve Foncière de l'Îlot Hoche Versailles et 33,35 et 37 rue Hoche, sur le territoire de la commune de Marseille 3eme arrondissement,

a été affiché, à la Mairie de Marseille, en vitrine extérieure de la Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine (40, rue Fauchier 13002 Marseille) et publié sur le site Internet de la Ville de Marseille

Du 1er mars 2021 au 31 mars 2021

Fait à Marseille, le 1er avril 2021

Pour le Maire et par délégation

La Directrice
des Ressources Partagées
de la DGAUFP

Valérie RANISIO

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

CERTIFICAT D'AFFICHAGE N°21/177

Le Maire des 2ème et 3ème arrondissements

de la Ville de Marseille

certifie avoir fait afficher

à la Mairie des 2ème et 3ème arrondissements

DU 1ER MARS 2021 AU 31 MARS 2021 INCLUS

L'AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE DU 23 FÉVRIER 2021 PRIS EN APPLICATION DE L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N°2021-11 PORTANT SUR L'OUVERTURE CONJOINTE D'UNE ENQUÊTE PRÉALABLE À L'UTILITÉ PUBLIQUE ET AU PARCELLAIRE, SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE MARSEILLE, AU BÉNÉFICE DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR, EN VUE DU PROJET DE CONSTITUTION D'UNE RÉSERVE FONCIÈRE SUR LES IMMEUBLES N°3, 5, 7, 9 ET 11 RUE DE VERSAILLES, ET 33, 35 ET 37 RUE HOCHE DANS LE 3ÈME ARRONDISSEMENT DE MARSEILLE.

Fait à Marseille,
Le 1er avril 2021

Le Maire d'Arrondissements

Anthony KREHMEIER

Par délégation

Le Directeur Général des Services

Samy SIDANI

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

VILLE DE
MARSEILLE
www.marseille.fr

CERTIFICAT D'AFFICHAGE
N°21/177

Le Maire de Marseille, certifie que :

L'AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE DU 23 FÉVRIER 2021 PRIS EN APPLICATION DE L'ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N°2021-11 PORTANT SUR L'OUVERTURE CONJOINTE D'UNE ENQUÊTE PRÉALABLE À L'UTILITÉ PUBLIQUE ET AU PARCELLAIRE, SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE MARSEILLE, AU BÉNÉFICE DE L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR, EN VUE DU PROJET DE CONSTITUTION D'UNE RÉSERVE FONCIÈRE SUR LES IMMEUBLES N°3, 5, 7, 9 ET 11 RUE DE VERSAILLES, ET 33, 35 ET 37 RUE HOCHE DANS LE 3ÈME ARRONDISSEMENT DE MARSEILLE

a été affiché à la porte de l'Hôtel de Ville

DU 1ER MARS 2021 AU 31 MARS 2021 INCLUS

Fait à Marseille en l'Hôtel de Ville,
Le 1er avril 2021

Pour le Maire par délégation,
Le Responsable du Service Assemblées et Commissions

Anne MARREL

Annexe G : lettre d'une copropriétaire occupante

Propriétaire au 9 rue de Versailles depuis 2014, je souhaite par la présente contester certains éléments du dossier d'enquête publique :

- p57, concernant le diagnostic du 9 rue de Versailles, le relevé des logements est inexact ; sur les 2 T3 sur cour du 4e, il se trouve que mon appartement, qui a été visité, est dans un état très correct (voir proche du neuf) puisque je l'ai rénové dans son intégralité. Cette erreur interroge sur la fiabilité plus globale du diagnostic réalisé. Il est également indiqué une « corrosion des parties mécaniques avancée », probablement au lieu de « métalliques », ce qui interroge aussi sur le sérieux de l'étude.
- p.18, le document évoque des « problèmes d'usages et de conflits » et p.21, d' « insécurité dans les communs des immeubles ». Or, étant propriétaire dans cet immeuble depuis 2014, qui plus est femme célibataire ayant la trentaine, je peux dire que je n'ai jamais ressenti d'insécurité dans mon immeuble, les voisins étant au contraire d'une grande gentillesse (proposition d'aide lorsque je suis chargée, échange de petits services, ...) pas plus que je n'ai assisté à des conflits entre voisins. Ce jugement de surplomb, stigmatisant et homogénéisant (car je ne connais pas la situation intérieure des autres immeubles) sur un quartier populaire est très choquant dans le cadre d'une démarche s'affichant comme voulant remédier aux difficultés sociales des habitants.
- Le document évoque l'insalubrité des parties communes, or celle-ci est loin d'être généralisée. Dans le cas du 9 rue de Versailles, la cage d'escalier a été refaite en 2010. Certes elle mériterait un rafraîchissement (peinture et remettre des couvercles sur les gouloires électriques) mais on ne peut la qualifier d'insalubre.
- Le document cite p.18 un « patrimoine désinvesti des propriétaires occupants » : dans notre immeuble, les propriétaires occupants investissent leur logement : rénovation de l'intégralité de mon appartement avec un standing élevé et des travaux réalisés dans le cadre de l'OPAH pour le cas de ma voisine.
- p.21 il est indiqué que « les 9 et 11 Versailles avaient continué de se dégrader sans que les copropriétés n'aient saisi l'opportunité des aides à la réhabilitation ». Dans le cas du logement de ma voisine cela est faux, il a été saisi l'opportunité des aides de la première OPAH, et les documents d'attribution d'aide ont été remis à l'EPF.
- le document suggère que les immeubles avaient fait l'objet d'avertissements écrits par la Ville de Marseille, en vain. Or, suite à la réception d'un courrier de la Ville en octobre 2015, notre AG avait effectivement voté la réalisation de travaux (AG du 2/3/2016), les travaux demandés avaient été réalisés. Hormis ce courrier, nous n'avons pas été destinataires d'autres courriers concernant des travaux demandés par la Ville.
- p. 39 l'immeuble du 9 Versailles est qualifié de « souffrant d'absence d'entretien de longues dates » (le pluriel est dans l'original !) : or, notre copropriété a réalisé une série de travaux qui rendent contestable une telle assertion, et la plupart des travaux proposés en AG ont été votés au fil des années et il en aurait été de même pour les travaux « structurels remédiables » si injonction en avait été faite.
    - Travaux suite injonction Ville de Marseille (2015): 2 530€
    - Réfection toiture terrasse avant (2014): 19 138€
    - Réfection cage escalier (2010) : 14 427€
    - Pose fermeture électromagnétique (2009) : 2 805€
    - Réfection toiture + balcons (2007) : 23 565€

      Total : 62 465€

- P.11 : le document signale que la procédure en cours est justifiée par « l'état de dégradation avancée des bâtis et d'insalubrité des logements susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et des passants ». Or l'immeuble du 9 rue de Versailles n'a pas fait l'objet d'arrêté de péril à l'inverse d'autres immeubles marseillais et il ne présente pas de détérioration mettant en danger la sécurité des habitants. De plus, p39, il fait état de « Toitures non étanches », alors que 2 opérations de rénovation de toiture ont été menées depuis 2007. Sur quelle étude se base ce diagnostic, sachant que le document ne fait état d'aucun relevé, ni aucunes photos?
- p.26 le document évoque une concertation qui s'est déroulée du mardi 26 mars au mardi 23 avril 2019 inclus, sous la forme d'une exposition publique, avec mise à disposition d'un registre permettant au public de consigner remarques, questions et observations : or, nous n'en avons pas été informés par le syndic ni par la Ville de Marseille. Sinon, j'aurais volontiers porté des remarques analogues à celles que j'exprime par la présente.
- Sur le fond, l'enquête argumente la constitution d'une réserve foncière sur par le fait que l'ilot présente « un fort potentiel d'action en raison de la maîtrise foncière possible ». Je souhaite rappeler que le terme de réserve foncière est usité pour des friches industrielles, ou non bâties, alors qu'il s'agit là de logements occupés, en pleine ville, entre des équipements publics majeurs (hôpital et collège), et que cette « maîtrise » ne va pas sans le déplacement de dizaines de ménages dont beaucoup ne retrouveront pas une telle qualité d'emplacement, en particulier s'agissant des propriétaires occupants au vu des montants proposés par l'EPF.
- L'ensemble du diagnostic p. 39 et 40, concernant le 9 rue de Versailles, relève des problèmes structurels qui sont remédiables. Cet immeuble, qui présente le moins de logements dégradés des 5 immeubles de la rue dans le relevé p.51 (5 logements dégradés, 10 en état correct à moyen, 3 logements en bon état/rénové) serait plutôt du ressort d'une terminologie exposée p. 23, des « biens dégradés nécessitant une intervention imposée aux propriétaires » plutôt que des « biens les plus dégradés imposant une intervention directe et rapide de la puissance publique et une maîtrise foncière systématique ». Une opération de rénovation sans passer par une phase d'expropriation permettrais un allègement du coût du projet (pas de démolition de l'immeuble, pas de rachat auprès des propriétaires) et ainsi permettrait d'alléger les dépenses publiques et la facture imposée aux citoyens Marseillais. Par ailleurs, le relevé des états des appartements P51 et P57 ne correspondent pas, ce qui interroge de nouveau sur la fiabilité de l'étude.
- De manière générale, il apparait évident que certains immeubles de la rue de Versailles (et peut-être de l'ilot Hoche) sont en bien moins mauvais état structurel et d'insalubrité que de nombreux immeubles du centre ville ancien. Cela laisse à penser que le choix a été fait de cet ensemble d'immeubles pour une réserve foncière car la « maitrise » y est plus facile qu'en centre ville. En effet, avec seulement 7 syndics on touche 130 logements (dont très peu de propriétaires occupants) alors qu'un nombre équivalent de logements à Noailles ou dans le centre ancien aurait nécessité un travail de ciblage bien plus fin et avec des dizaines de syndics différents.
- Enfin, le document indique p.64 que le projet devra « favoriser le maintien sur place des propriétaires occupants », or aucune solution n'a été proposée aux propriétaires occupants autre qu'une offre de rachat à un prix correspondant environ au tiers du prix d'un logement de qualité équivalente (surface, état, vue, orientation) dans le quartier. Je serais bien entendu intéressée par une offre de maintien conformément à ce principe.

Je joins également la description de mon appartement qui retrace mon achat, les travaux que j'ai entrepris et le résultat final.

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

1. **sur la fiabilité des synoptiques caractérisant l'état des logements dans les fiches « immeubles « de la notice**

L'analyse par les visites et l'examen des plans des immeubles ont mis en exergue les disfonctionnement suivants :

- Le bâti des n°7, 9, 11 (r+6) suit un plan en « H » avec deux corps de bâti reliés au centre par une cage d'escalier, et courettes de part et d'autre. La courette intérieure étroite est censée apporter de la lumière aux chambres arrière mais l'étroitesse de cet espace (3.50 m) en fait un facteur d'insalubrité.
- Les logements sont en majorité des T2, T3, T1. Environ la moitié des T3 d'une surface de 45m² n'ont pas la surface minimale réglementaire. Les chambres sont fréquemment sous 7m².
- En majorité dans leur état d'origine, très vétustes. La plupart des logements sont pourvus de pièce d'eau qui ont été rajoutées dans des espaces non exploités et inadaptés (couloir, placards, loggia ou à l'extérieur sur cour ou balcon) concourant à d'importants désordres (fuites, humidité, moisissures etc...)

Afin d'affiner cette analyse, nous avons repris les synoptiques des fiches « immeubles » réalisés par Urbanis Aménagement, qui sont issus de des résultats de l'enquête sociale réalisée en 2018 dans le cadre de l'OPAH RU. Cette enquête sociale avait permis à Urbanis Aménagement de rencontrer les ménages et de relever les points de non décence des logements.
Les synoptiques réalisés en synthèse de cette étude de 2018 ont été remis à jour entre octobre 2019 et janvier 2020 au gré des visites réalisées par l'EPF PACA.
Ils ont pour objectif de nous éclairer sur l'état général des parties privatives, qui, dès lors qu'elles sont privatives et donc, non encore maitrisées, ne peuvent faire l'objet d'investigations complémentaires sans l'accord des locataires ou des propriétaires.

Ces synoptiques ont pour objectif de donner une appréciation générale de l'état des parties privatives.

D'autres appartements non visités au moment de la réalisation du dossier de DUP ont pu l'être par la suite afin de permettre à l'EPF de faire des offres amiables selon l'état et l'occupation des biens.
A ce jour 76 % des lots de copropriétés ont pu être visités par l'EPF.
Lorsque nous avons pu approcher le propriétaire des logements les plus dégradés, et avec son autorisation ou celle de son locataire, nous avons pu faire une nouvelle visite des logements par un bureau d'étude agrée afin de constater la non décence ou l'insalubrité des appartements. Ces visites ont donné lieu à des rapports sur la non décence (cf. . rapports BET VERITAS de 2020 à 2021).

Au n°9 rue de Versailles : un appartement est sous arrêté d'insalubrité irrémédiable, deux autres ont fait l'objet de constats de non décence actuellement en cours de traitement par le SCHS de la Ville.

Quant à la fiabilité de la localisation des lots, il est à noter que certains lots sont décrits dans l'état descriptif de division comme étant à gauche ou à droite face à l'immeuble, alors que dans les titres de copropriétés ou sur les feuilles de présence des syndicats de copropriétés sont localisés à gauche ou à droite de la cage d'escalier.
Quant au lot de Mme [redacted] il a été visité le 21/01/2020 alors que le dossier était déjà enrôlé.
Enfin il est nécessaire de rappeler que ces synoptiques ne serviront pas de base pour l'évaluation des indemnités d'expropriations, il y a aura pour cela un transport sur les lieux à la demande du juge de l'expropriation dans la phase judiciaire.

2. **problème d'usage, de conflits et d'insécurité**

L'expérience personnelle et satisfaisante de Mme [redacted] ne peut être généralisée à l'ensemble des occupants de la rue de Versailles.
A la lecture des PV d'AG des copropriétés (cf. PV d'AG du 11 Versailles notamment) de nombreux squats, ponctuels ou installés génèrent des tensions au sein des communs, des dégradations et de l'insécurité.

Certains lieux sont particulièrement problématiques :

- La cour située à l'arrière du n° 9 et n°11 Versailles : déchetterie, écoulements des eaux usées, squats, présence de nuisibles (rats, cafards) qui pénètrent dans les logements situés au rez de chaussée du 9 et 11 Versailles (le 7 étant déjà évacué et en état de péril avancé). Plusieurs signalements ont été faits à l'attention du syndic mais ce dernier n'est pas en capacité de régler ce problème, la cour est toujours dans le même état (cf. courrier Berthoz au syndic).

- Le toit terrasse du 9 rue de Versailles : fréquemment squatté et très encombré. L'occupation par des déchets ne permet pas au bureau d'étude de réaliser une recherche de fuite et de pallier même ponctuellement aux infiltrations causées dans les appartements du 5ème étage. Risque incendie et nuisances sonores crées par les squatteurs.

- L'absence de fermetures de l'ensemble des halls. Malgré certaines réparations ponctuelles, les halls d'entrée sont toujours accessibles. Cela génère une occupation par des intrusions par des personnes extérieures à l'immeuble et augmente le risque de squats.

  Les tentatives de squat et squats sont particulièrement concentrées sur les biens laissés vacants par leurs propriétaires. Ainsi, au 11 rue de Versailles, 4 biens ont été squattés avant l'acquisition par l'EPF. Une nouvelle tentative de squat sur un lot vacant mais sécurisé appartenant à l'EPF eu lieu courant avril 2021.

- L'état des escaliers : marches cassées (11 et 9 Versailles), fenêtres cage d'escaliers cassées (5 Versailles), revêtement dégradés, garde-corps hors norme de sécurité (5 Versailles), installations électriques défectueuses. (cf. rapports QCS et relevé d'UNICIL)

3. sur l'insalubrité des parties communes

Si l'immeuble du 9 rue de Versailles n'est pas sous arrêté d'insalubrité des parties communes ou d'arrêté de péril comme le sont ceux du 7 Versailles et 37 hoche, il n'en demeure pas moins que l'état des communs ne puisse être qualifié de décent et de nombreux désordres ont été relevés par les bureaux d'études (cf. fiches Urbanis dans dossier de DUP , rapport QCS , relevés UNICIL).

Au 9 rue de Versailles la fiche réalisée par Urbanis Aménagement ou bien le rapport QCS de 2021 relèvent de nombreux désordres que seul « un rafraichissement » comme proposé par mme [redacted] ne parviendrait pas à résorber. A contraire, l'architecte mandaté en 2020 pour relever les pathologies de façades a noté les points suivants :

- fissures en maçonneries côté rue : (parties composées d'armatures métalliques et exposées aux eaux de pluies, enrobage de mortier insuffisant : bandeaux saillants, auvents, allèges et appuis de balcon)...et côté cour, à la jonction entre ossature porteuse et partie en remplissage.

- Corrosion des parties métalliques avancée (armatures des maçonneries, des pluviales, droit des montants et verrières métalliques.),

- descentes pluviales hors d'usage et fuyardes provoquent des altérations des maçonneries avec des développements organiques et corrosion des armatures,

- toiture terrasse fuyarde (mauvais état des maçonneries aux derniers étages),

- importantes dégradations des maçonneries, des balcons sur cour,

- anciennes reprises réalisées par ragréage au ciment sur rue et cour déjà atteintes,

- Le second œuvre de façade est globalement en assez mauvais état.

Les états structurels des autres immeubles sont également problématiques (cf. relevés des façades par Atelier Cord dans dossier de DUP + rapport QCS).

Les cours intérieures des immeubles du 7, 9, 11 Versailles sont sources de nuisances (ordures ménagères jetées, déjection de pigeons, risque incendie).

4. **sur les situations des propriétaires occupants**

« *Le désinvestissement* » des propriétaires occupants, ne fait pas référence à l'entretien des logements occupés par leurs propriétaires, mais à leur faible représentation dans l'ensemble de la copropriété.
A ce jour nous avons recensés 159 lots au total sur l'ensemble des 8 immeubles. Seulement 5 lots (dont deux réunis) sont actuellement occupés par 4 propriétaires occupants :

- 1 appartement au 5 Versailles (2 lots réunis) : une personne âgée qui vit dans l'immeuble depuis plus de 30 ans : appartement en état d'entretien satisfaisant.
- 2 appartements au 9 Versailles : appartement de Mme Gamore en très bon état, un autre appartement (en mauvais état occupé en partie par son propriétaire également en colocation avec 3 autres personnes)
- 1 appartement au 11 Versailles : une personne âgée habitante depuis plus de 20 ans, appartement vétuste.

La rénovation de son appartement, qualifiée de « standing » par Mme [redacted], est exceptionnelle et est loin de refléter la réalité des autres logements. L'appartement de Mme [redacted] cité dans le courrier (ancienne propriétaire occupante qui vit désormais hors du département) n'est pas rénové. Il est en état correct mais ne peut être qualifié de « standing ».

5. **sur les aides de l'OPAH**

Mme [redacted] fait part de la perception par sa voisine des aides de l'OPAH en 2003. Cette propriétaire a effectivement bénéficié des aides à la rénovation pour son logement qu'elle occupait en résidence principale au moment de l'OPAH (aujourd'hui le logement est partiellement occupé comme « pied à terre »). Mais l'intérêt porté par Mme [redacted] pour rénover son domicile n'a pas été suivi par les propriétaires bailleurs de la copropriété.
Le Bilan de l'OPAH RU Les propriétaires privés ont bénéficié des aides de 2 OPAH qui ont eu peu d'effet sur un habitat trop dégradé ; alors même que « l'ilot Hoche » était une cible prioritaire de l'OPAH RU.

OPAH 1 (2002-2006)
61 logements concernés par des subventions,
79000 € de travaux en parties communes de copropriété qui ont bénéficié
de 21 000 € de subventions (dont Ville 11 791 €),
125 579 € de travaux de copropriété qui ont bénéficié de 61 870 € de subventions (dont Ville 30 050 €)
5 primes d'acquisition (5 X 2287 €)
Ces dossiers ont concernés tout particulièrement la copropriété n°13 et 15 (10Propriétaires occupants sur 48) qui ont pu rénover leurs toitures et cages d'escalier et qui sont sorti d'un état dégradé.

OPAH RU (2008-2012)
Avril 2011 : Etude des bâtiments et parties communes par l'architecte de l'OPAH RU (Urbanis Aménagement). Analyse des pathologies et rédaction de fiches immeubles et proposition chiffrée d'intervention
Pour les immeubles conservés, l'hypothèse d'une ORI est évoquée.

6. **sur les demandes de travaux par la Ville**

A ce jour, l'ensemble des 8 immeubles visés par la DUP réserve foncière ont fait l'objet d'au moins un arrêté de péril, d'insalubrité ou d'avertissements.
Depuis le dépôt du dossier de DUP en janvier 2020 :

- Le 37 Hoche est sous arrêté de péril Grave et imminent depuis Mars 2020
- Le 35 Hoche a fait l'objet d'une interdiction partielle d'occuper sur un lot
- Le 33 Hoche est toujours dans une procédure contradictoire avant péril ordinaire
- Au 5 Versailles, trois lots sont en cours de procédure d'insalubrité ou de manquements au RSD.
- Au 9 Versailles, l'arrêté d'insalubrité irrémédiable pris sur le lot privatif n'a pas donné lieu à une sécurisation du bien concerné qui continu d'être loué en local d'activité. Deux nouveaux lots sont en cours de procédure d'insalubrité suite au constat de non décence réalisés en 2020 et 2021.
- Au 11 rue de Versailles, trois constats de non décence ont été réalisés sur 3 lots privatifs.

7. **sur les travaux réalisés au 9 rue de Versailles**

Mme [redacted] décrit les travaux réalisés au sein de la copropriété pour un total de 62 465 euros depuis 2007, soit moins de 5 000 €/an, ce qui reste pour une copropriété de cette importance, largement insuffisant au regard des dégradations constatées dans l'immeuble.
Le syndic Berthoz nous a fait suivre les derniers devis demandés pour une sécurisation de l'accès au toit terrasse, son désencombrement, et la pose de pic pour les pigeons dans les courettes. Pour ces 3 missions le montant s'élève déjà à environ 9 500 €, soit quasiment le double du budget « travaux » dépensé sur l'immeuble par an en 14 ans.
A titre informatif le cout moyen statistique par logement est compris entre 15 000 € HT pour une réhabilitation de base **des parties communes** (règlementation thermique de l'existant) à 23 600 € HT pour une plus-value en BBC rénovation *(source « rénover et réhabiliter les copropriétés, ANAH SOCOTEC, édition le Moniteur)*. Ce qui équivaut pour le 9 rue de Versailles à un budget de **360 à 566 K€ HT** environ auquel il faudrait rajouter la mise en place d'un ascenseur et la réfection des cages d'escaliers.

8. **sur l'absence de péril, de dangers et de désordre en toiture au 9 rue de Versailles**

Mme [redacted] conteste la qualification du n° 9 rue de Versailles « *d'immeuble dégradé* » au motif que celui-ci n'est pas sous arrêté de péril. Si le n°9 Versailles ne fait pas l'objet de procédure administrative portant sur une ruine imminente, cela ne signifie pas pour autant qu'il ne présente pas de danger pour la sécurité et la sante de ses occupants :
Le bureau d'étude QCS ainsi que le gestionnaire de l'EPF (UNCIL) ont relevé les désordres et dangers suivants :

- Anomalies électriques (dysfonctionnement éclairage r+3, r+4, r+5 ; câblages apparents et coupés, câblage sauvage,
- Présence de nuisibles (rats, cafard) et déjections de pigeons (r+6, RDC)
- Escaliers sales avec détritus
- Insuffisance des ventilations dans les logements
- Infiltration d'eau par les loggias ou par la toiture terrasse
- descentes pluviales hors d'usage et fuyardes provoquant des altérations des maçonneries
- Gouttière non raccordée
- Peintures dégradées
- Reprise des aciers corrodés dégradée, corrosion des aciers des poutres en béton dans les cours intérieures,
- Amoncèlement des détritus dans les cours intérieures et sur le toit terrasse
- Remontes capillaires dans les logements en rez de chaussée
- Vitre brisée (r+2)

Les travaux mentionnés par Mme [redacted] sur les toitures étaient non seulement partiel, mais paraissent nettement insuffisants ou trop anciens (14 ans) : les infiltrations dans les logements au 5ème étage de l'immeuble ainsi que le mauvais état des maçonneries visibles en façade sur rue et cour attestent du manque d'étanchéité de la toiture. Les réparations antérieures sur le béton et épaufrures ne sont pas pérennes puisque les désordres sont réapparus (cf.. relevés de façades par l'architecte et constat QCS).

L'eau pénètre à la fois par le toit des lavoirs détériorés et par les fenêtres cassés. De même que l'encombrement du toit ne permet pas l'évacuation de l'eau de pluie.
Il est à noter que l'acquisition de lots au sein des copropriétés par l'EPF a une action bénéfique sur la copropriété à la fois par la purge des dettes de charges de copropriété des vendeurs défaillants et par le signalement auprès du syndic des désordres faisant courir un risque aux occupants (cf.. signalements UNICIL)
Au n°9 Versailles, l'EPF a demandé au syndic de sécuriser l'accès au toit, de le désencombrer et de poser des pics anti pigeons pour limiter les nuisances. Le Cabinet Berthoz syndic de copropriété a fait réaliser des devis conformément aux demandes de l'EPF (cf.. devis Berthoz).

9. **sur la concertation publique portant sur les procédures de DUP dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne**

Toutes les modalités de publicité préalable ont été parfaitement respectées. Le fait que Mme [redacted] n'aurait pas été informée est donc sans incidence sur la légalité de la procédure.
L'opération de réserve foncière s'inscrit dans un cadre juridique plus global de procédures de DUP visant à la mise en œuvre de la Stratégie de Lutte contre l'Habitat Indigne. Les différentes DUP menées sur le Centre-Ville (DUP droit commun, réserve foncière, RI, ou encore Vivien) pour accélérer la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, ont fait l'objet d'une concertation règlementaire préalable (cf. article L 103-2 du code de l'urbanisme sur le fondement du 4e).

Cette concertation s'est déroulée du 26 Mars 2019 au 23 Avril 2019 et a donné lieu à un bilan et une délibération approuvant ledit bilan en date du 03 Juillet 2019.
La publicité de cette concertation publique, qui a échappé à Mme [redacted] a pourtant été faite à la voie par voie d'affichage règlementaire, mais également par panneaux publicitaires et flyers sur l'ensemble du périmètre concerné. (cf. documents concertation LHI).

10. **sur l'utilisation de l'outil de la DUP réserve foncière et du relogement**

Il ressort des observations de Mme [redacted] une incompréhension de l'outil de la DUP réserve foncière.
La réserve foncière ne se limite absolument aux seuls terrains à bâtir ou friches.
Il convient de rappeler que seule la mise en œuvre d'une action ou d'une opération d'aménagement permettant la réalisation de l'un des objets définis à l'article L. 300-1 du même code permet la constitution d'une réserve foncière.
Parmi ces objets figurent expressément la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, ou le renouvellement urbain.
La nécessité d'une maîtrise foncière du site a donc conduit l'EPF PACA, bénéficiaire de l'expropriation, à recourir à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.
Son choix s'est tourné de manière évidente vers la déclaration d'utilité publique « réserve foncière ».

L'état de dégradation des immeubles tant dans leurs parties communes que privatives, ont conduit les collectivités à choisir une maitrise foncière totale de ces immeubles par anticipation, qui permet non seulement, de laisser le temps aux études et concertation, mais également de maîtriser la propriété de ces immeubles dans l'attente d'une détermination plus précise du projet qui aura vocation à être mis en œuvre sur le périmètre.

Il est en effet important de rappeler que la maitrise foncière des immeubles de la rue de Versailles et des 33.35.37 rue Hoche, n'est pas un projet en soi, elle intervient dans un cadre plus large, à l'échelle de l'îlot « HOCHE VERSAILLES » inscrit dans le Projet Partenarial d'Aménagement comme étant un ilot d'intervention prioritaire. Le travail de réflexion autour de l'habitat, les équipements publics, la cohésion sociale sera traité à l'échelle du quartier et non pas uniquement de celle des 8 immeubles expropriés.

Mme [redacted] évoque par ailleurs « un déplacement » des ménages. Or, les obligations relatives au relogement des propriétaires occupants et des locataires sont prévues aux articles L. 432-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité et articles L. 314-1 et suivants du code de l'urbanisme à savoir des propositions de relogements dans l'arrondissement du domicile (sauf demande contraire de l'occupant). Les premiers ménages relogés par la Métropole suite aux acquisitions de l'EPF ont été fait dans le 3ème arrondissement, dans un immeuble neuf de la rue perpendiculaire à la rue de Versailles.

Concernant les propriétaires occupants (au nombre actuel de 4 sur l'ensemble du site), ils pourront aussi faire l'objet d'une proposition de relogements dans le parc social s'ils y sont éligibles.

11.**Sur les raisons qui ont conduit l'EPF PACA à écarter les autres types de procédure**

Mme [redacted] soulève que son immeuble est un *« bien dégradé nécessitant une intervention imposée aux propriétaires »* plutôt qu'un *« bien nécessitant une intervention directe et rapide de la puissance publique et une maitrise foncière systématique »*.
Au cours de l'OPAH RU, l'étude approfondie sur les immeubles du n° 3 au 11 rue de Versailles et 33.35.37 hoche a été menée et a confirmé l'impossibilité d'envisager une réhabilitation convenable.

Les dispositifs incitatifs dont l'objectif est la réhabilitation pérenne et durable ne pouvaient donc pas répondre au cumul des problématiques sur ces secteurs :

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

Mme [redacted] évoque qu'une *« intervention imposée »* aurait été un outil plus adapté. Cet outil de maîtrise foncière **est une DUP ORI (Opération de restauration immobilière) qui a été exclu pour des raisons évidentes :**
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.
Lorsque l'opération nécessite une déclaration d'utilité publique, celle-ci est prise, dans les conditions fixées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.
Pour autant, après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, la personne qui en a pris l'initiative arrête, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.
Cet arrêté est notifié à chaque propriétaire. Lorsque le programme de travaux concerne des bâtiments soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, l'arrêté est notifié à chaque copropriétaire et au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic.
Si un propriétaire ou copropriétaire fait connaître son intention de réaliser les travaux dont le détail lui a été notifié pour information, ou d'en confier la réalisation à l'organisme chargé de la restauration, son immeuble n'est pas compris dans l'arrêté de cessibilité.
Il s'agit donc d'une procédure qui permet d'imposer des travaux de restauration aux propriétaires et de les exproprier s'ils ne les réalisent pas.
Or, compte-tenu pathologies étendues à l'ensemble des immeubles, de leur coût et du nombre important de propriétaires dont certains seulement pourraient accepter de procéder aux travaux, du risque pour l'EPF PACA de n'obtenir finalement qu'une maîtrise foncière partielle, cette procédure a été écartée.

Surtout, cela impliquait de déterminer très en amont de la procédure les travaux devant être réalisés, ce qui n'est pas matériellement possible dans un délai si contraint.
Celle-ci ne correspond effectivement pas aux objectifs de l'opération.

Pour toutes ces raisons, l'EPF PACA a donc privilégié le recours à une déclaration d'utilité publique « Réserve foncière » qui est la plus adaptée. Ce type de procédure est aussi rapide que les autres procédures d'expropriation envisagées. Il permet simplement au maître d'ouvrage de définir son projet et mener en parallèle les acquisitions du foncier indispensable à une opération d'ensemble.

11. sur le choix de l'îlot Hoche Versailles

Mme [redacted] émet le choix d'une maitrise foncière ciblée sur des copropriétés importantes plutôt que sur des immeubles dans le centre ancien de Marseille et notamment dans le quartier de Noailles.
Or, il n'y a pas eu de « choix » entre le quartier de Noailles et celui de Hoche Versailles puisque 2 des 4 îlots prioritaires dits de première phase identifiés dans le PPA se situent dans le quartier de Noailles. Il s'agit des îlots dits « Noailles-Ventre » et « Noailles-Delacroix », qui regroupent au total 174 immeubles (soit environ 1000 logements).

12. sur le maintien des propriétaires occupants dans le futur projet

Le « *maintien des propriétaires occupants* » fait référence aux enjeux des futurs projets qui seront menés au sein des îlots prioritaires dont le périmètre de l'îlot Hoche Versailles va au-delà des 8 immeubles expropriés.

Il va de soi que lorsqu'une expropriation est menée, le maintien sur place dans l'immeuble des propriétaires occupants n'est pas réalisable puisque c'est l'autorité expropriante qui devient propriétaire. Cela ne veut pas dire pour autant qu'il soit impossible pour ces propriétaires de se reloger au sein même de l'îlot par le remploi des indemnités d'expropriation pour le rachat d'un autre bien.

Concernant les montants des offres d'acquisitions faites, ils sont basés sur les évaluations des services fiscaux, elles-mêmes déterminées par les montants des transactions réalisées dans l'îlot, voire dans l'immeuble. Un des copropriétaires occupants a d'ailleurs cédé son bien au prix proposé et deux autres propriétaires occupantes sont actuellement suivies pour un éventuel relogement dans le parc social.