

Département des Bouches du Rhône

Commune de MARSEILLE

« MARSEILLE HABITAT »

ENQUÊTE PREALABLE AU PARCELLAIRE

Immeuble du 6, RUE D'AUBAGNE 13001 MARSEILLE

AVIS MOTIVE

CAHIER 4/4

LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mars 2021

Gérard MIDONIO

SOMMAIRE

AVANT PROPOS	Page 3
PRESENTATION (succincte) DE L'ENQUETE PUBLIQUE	Page 4
ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	Page 5
AVIS MOTIVE DE COMMISSAIRE ENQUETEUR	Page 6

b

Avant propos :

*L'objet de l'enquête conjointe au bénéfice de « **Marseille Habitat** » 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 conjointe en consultant les quatre cahiers.

PRESENTATION SUCCINCTE DE L'ENQUETE CONJOINTE

L'autorité organisatrice de cette enquête conjointe est :

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

La Maîtrise d'Ouvrage de cette opération est assurée par
MARSEILLE HABITAT, Espace Colbert- 10 rue Sainte Barbe 13001 MARSEILLE.
Concessionnaire de la Métropole Aix-Marseille-Provence et désigné par courrier
de la Présidente, le 27 janvier 2020.

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.

Le présent cahier (n° 4) est l'avis motivé du commissaire enquêteur pour le volet Parcellaire.

Par décision n°E20000073/13 en date du 8 décembre 2020, le Tribunal Administratif de
Marseille a désigné M. Gérard MIDONIO,

Le dossier d'enquête parcellaire était constitué par :

L'arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2020,

L'avis d'enquête,

L'Arrêté de péril imminent N° 2018-0101-VDM du 16 mai 2020,

Un registre d'enquête, coté, paraphé et ouvert par le représentant du Maire de
Marseille.

**Un dossier technique, avec les pièces paraphées par le commissaire
enquêteur, constitué par :**

Un rapport d'expert du 14 mai 2018, ordonné par le Tribunal Administratif de
Marseille également en date du 14 mai 2018,

Une plaquette décrivant l'opération envisagée - septembre 2020- (47 pages +
annexes).

Un plan parcellaire (extrait cadastral) avec un état parcellaire (8 pages)

Un bail commercial pour Noual Mekkia et SAS Marway (8 pages).

ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE 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,

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

du mardi 2 février 2021 au jeudi 18 février 2021 inclus

Le public a pu 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 13h 45 à 16h45,
- Le jeudi 18 février de 13h45 à 16h45, dernier jour de l'enquête.

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

La presse écrite, rubrique des annonces légales dans deux journaux « La Marseillaise » et « La Provence », jeudi 21 janvier 2021 et le jeudi 4 février 2021,
Par un 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

Une Publication sur le site Internet de la Ville de Marseille ([www.marseille .fr](http://www.marseille.fr)) et de la Préfecture des Bouches du Rhône (www.bouches-du-rhone.gouv.fr)

Sur la Porte principale de l'immeuble du 6 rue d'Aubagne (cf. le constat d'huissier joint en annexe du cahier N°1),

L'enquête conjointe s'est achevée le jeudi 18 février 2021 à 16h 45 et s'est déroulée sans aucune visite du public.

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

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

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Considérant que :

- L'enquête publique conjointe préalable à l'utilité publique (cahiers n° 1 et 2) et à l'enquête parcellaire (cahiers n° 3 et 4) s'est déroulée dans le strict respect 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, en date du 31 décembre 2020,
- Le public, suffisamment informé réglementairement par la Presse, les sites Internet de la Ville de Marseille et de la Préfecture, et les affichages, aurait pu rencontrer le commissaire enquêteur les jours et heures de ses trois permanences,
- Il aurait pu consulter le dossier mis à sa disposition sur les lieux de l'enquête conjointe, s'exprimer librement sur les registres mis à sa disposition ou adresser au commissaire enquêteur un courrier au siège de l'enquête,
- L'opération envisagée par Marseille Habitat répond parfaitement aux objectifs fixés par la Métropole Aix Marseille Provence dans sa délibération du 20 juin 2019,
- Le courrier du 20 janvier 2020 de la Directrice de Marseille Habitat et celui du 27 janvier 2020 de Madame la Présidente de la Métropole Aix Marseille Provence, sollicitant la procédure de mise en œuvre et l'ouverture de la présente enquête publique conjointe,
- **Les notifications individuelles** ont été envoyées dans les délais aux copropriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception, leur laissant ainsi plus de 15 jours pour formuler leurs observations.
- **Lesdites notifications individuelles non réceptionnées ont été affichées 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, en vitrine extérieure pour la période allant du 21 janvier 2021 au 18 février 2021,**

Le Commissaire Enquêteur soussigné, formule :

UN AVIS FAVORABLE SANS RESERVE

Pour la création de logements sociaux au bénéfice de Marseille Habitat, sis, 6 de la rue d'Aubagne, quartier Noailles, références cadastrales : n°201803 A0079, quartier Noailles.

Marseille, le 15 mars 2021.

Le Commissaire Enquêteur.

Gérard MIDONIO.