

SOMMAIRE

Métropole Aix Marseille Provence

1- Rappel du projet	Commune de Marseille	page 3
2- Objet de la Déclaration d'Utilité Publique	Maître d'Ouvrage URBANIS AMENAGEMENT	page 5
3- Avis et Conclusions motivés		page 7

OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et d'une enquête parcellaire sur la commune de Marseille au bénéfice d'URBANIS Aménagement en vue de la création de logements sociaux sis 23 Traverse Antoine Donaz 13015 Marseille.

Déclaration d'utilité Publique en vue du projet de création de logements sociaux

Rapport du Commissaire Enquêteur

VOLUME 2

Avis et Conclusions Motivés sur la Déclaration d'Utilité Publique

SOMMAIRE

- 1- Rappel du projetpage 3**
- 2- Objet de la Déclaration d'Utilité Publique.....page 5**
- 3- Avis et Conclusions motivés.....page 7**

1. Rappel du projet

En date du 9 janvier 2020, URBANIS Aménagement en sa qualité de Maître d'Ouvrage a sollicité le Préfet des Bouches-du-Rhône afin d'engager une procédure d'expropriation.

Le projet 23 traverse Antoine Donaz 13015 Marseille n'est pas soumis à une étude d'impact dans la mesure où ce projet ne nécessite pas de Permis de Construire il entre dans le cadre d'application des études d'impact dès lors qu'il porte sur une faible surface de plancher et aucune installation classée soumise à autorisation.

L'opération 23 Traverse Antoine Donaz 13015 Marseille vise une copropriété.

Cet immeuble fait partie de la liste des immeubles annexés à la concession d'aménagement pour l'éradication de l'habitat indigne de Marseille et rentre dans le cadre d'une action de lutte contre les bâtiments constituant un danger pour la santé et sécurité des personnes et de lutter contre le logement indigne.

Conclue entre la ville de Marseille et la société par actions simplifiées URBANIS Aménagement suite à la délibération n° 07-1257 EHCV Conseil Municipal en date du 10 décembre 2007 (annexe n°2)

Transféré à la Métropole Aix Marseille Provence au 1er janvier 2016 : délibération du Conseil Municipal du 26 octobre 2015 et du Conseil de la Communauté Urbaine le 21 décembre 2015 (annexe n°3).

Cette concession rentre dans le cadre institutionnel de la présente procédure d'expropriation pour cause d'Utilité Publique.

URBANIS Aménagement concernant l'immeuble situé 23 Traverse Antoine Donaz a spécifiquement programmé les dispositions d'origine du traité de la concession du 10 décembre 2007 (annexe n°4).

La procédure d'expropriation pour cause d'Utilité Publique s'inscrit également dans le cadre de la stratégie durable et intégrée dans la lutte contre l'Habitat Indigne approuvé par le Conseil Métropolitain : délibération n° DEVT012-5206/18/CM du 13 décembre 2018 (annexe n°1).

Dans sa délibération du 28 février 2019 n° DEVT 002-5508/19/CM (annexe n°5) entend lutter contre l'habitat indigne et dégradé dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, créant ainsi des logements neufs et de la réhabilitation : délibération du 28 février 2019 n° DEVT003-5509/19/CM (annexe n°6) consiste à transformer le parc social de fait en parc social de droit expropriant les immeubles relevant de l'incurie des propriétaires privés.

La délibération précise le champ d'intervention prioritaire des concessionnaires EHI. La maîtrise foncière de ces biens impose l'obtention d'une Déclaration d'Utilité Publique du programme d'Habitat social (DUP) travaux en vue de créer des logements sociaux et la délibération approuve les modalités de concertation publique préalable et au lancement des procédures de DUP.

Les modalités financières et juridiques ont été approuvées en Conseil Métropolitain : délibération n° DEVT 002-5508-19/CM du 28 février 2019. Cette délibération adopte l'avenant 21 à la concession EHI lot n°2 prorogeant jusqu'au 31 décembre 2021 (annexe n°5).

Dans la délibération n° CHL 003-9329/20/CM prise le 17 décembre 2020 par le Conseil de la Métropole, il a été approuvé l'avenant n°24 à la concession d'aménagement de l'éradication de l'habitat indigne et la prorogation de la concession d'aménagement jusqu'au 31 décembre 2024 (annexe n°7).

Par délibération n° DEVT 001-6459/19/CM du 20 juin 2019, le Conseil Métropolitain approuve un bilan de concertation publique préalable s'est tenue du 26 mars au 23 avril 2019 conformément aux articles L 103-2 et L 103-4 du Code de l'Urbanisme (annexe n°8).

Par délibération n° DEVT 003-6461/19/CM approuvé en Conseil Métropolitain du 20 juin 2019, la Présidente de la Métropole Aix Marseille a été autorisée, au même titre que le Président de la SAS URBANIS Aménagement, à déposer un dossier déclarant l'Utilité Publique de l'opération 23 Traverse Antoine Donaz 13015 Marseille (annexe n°9).

Il est précisé que la société URBANIS Aménagement en qualité de concessionnaire EHI de la Métropole sera désigné comme bénéficiaire de l'arrêté déclarant l'Utilité Publique et de l'arrêté de cessibilité.

La demande d'expropriation doit faire l'objet d'une déclaration d'Utilité Publique qui constitue la présente enquête publique. Elle a été programmée du lundi 31 janvier 2022 au vendredi 18 février 2022 sous forme de 4 permanences permettant au public d'être reçu par le Commissaire Enquêteur dans les locaux de la DGUUFP – 40 Rue Faucher 13002 Marseille et en Mairie du 15ème et 16ème arrondissements : 246 Rue de Lyon 13015 Marseille.

Le but étant de remettre sur le marché de l'immobilier la copropriété en la transformant près démolition en logements sociaux dont la construction et la gestion seront confiées à un bailleur social ou public.

Selon URBANIS Aménagement, 6 logements neufs seront construits à savoir :

- 1 appartement de type 1 (29 m²)
- 4 appartements de type 3 (2 de 61 m² et 2 de 63 m²)
- 1 appartement de type 5 (102 m²).

La décision E21000129/13 du 13 décembre 2021 le Président du Tribunal Administratif de Marseille a désigné Monsieur Jacques VERNAZ, ingénieur IPF Bâtiment comme commissaire enquêteur chargé de conduire la présente enquête.

L'avis d'enquête concernant les principales dispositions ont été affichés sur le site de l'enquête ainsi que dans les locaux de la DGAUFP : 40 Rue Faucher 13002 Marseille et en mairie des 15ème et 16ème arrondissements – 246 Rue de Lyon 13015 Marseille.

Le Commissaire Enquêteur s'est assuré de la légalité de la procédure en contrôlant avant l'enquête l'affichage et l'avis d'enquête et de l'arrêté sur les panneaux officiels.

Les avis d'enquête publique ont été publiés dans la presse locale aux dates suivantes :

- La Provence : le 20 juillet 2022 et le 2 février 2022
- La Marseillaise : le 20 juillet 2022 et le 2 février 2022

La Déclaration d'Utilité Publique en vue des expropriations des copropriétaires du 23 Traverse Antoine Donaz 13015 Marseille :

- Rapport du Directeur du service Communal d'Hygiène et de Santé de la ville de Marseille du 8 avril 2009 constatant l'insalubrité irrémédiable de l'immeuble (annexe 10)
Visite de février 2009 et rapport rendu le 8 avril 2009
- Avis du 22 octobre 2009 établi par le Conseil Département de l'Environnement et Risques Sanitaires et technologiques sur les causes d'insalubrité et impossibilité d'y remédier approuvé par la commission insalubrité le 8 octobre 2021 (annexe n°11).
Rapport rendu le 22 décembre 2010
- Arrêté Modification en date du 2 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 22 décembre 2010, erreur matérielle concernant l'identité des copropriétaires (annexe n°13)
- Décision du 11 avril 2013 rendue par le Tribunal Administratif de Marseille annulant l'arrêté d'insalubrité (annexe n°14)
- Arrêté n° 2021-29 du 26 mai 2021 relatif au traitement de l'insalubrité d'une maison située 23 Traverse Antoine Donaz 13015 Marseille – lot n°12 (annexe n°15)
- Convocation à l'Assemblée Générale du 22 novembre 2021 et pièces comptables (annexe n°16)
- Constat d'huissier dressé le 2 août 2021 portant sur l'état d'occupation du lot n°12 (annexe n°17)
- Récupération du bail auprès du locataire du lot n° 13 (annexe n°18)

URBANIS Aménagement en sa qualité de concessionnaire EHI d la Métropole a été désigné bénéficiaire de l'arrêté déclarant l'Utilité Publique ainsi que l'arrêté de cessibilité liée à l'enquête parcellaire.

2. Objet de la déclaration d'Utilité Publique

Le projet de déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation des propriétaires du 23 Traverse Antoine Donaz 13015 Marseille répond à une décision des autorités métropolitaines d'éradiquer l'habitat indigne et qui est de plus dangereux.

Cette situation est consécutive à l'incurie des propriétaires de réaliser les travaux d'entretien courant au cours des décennies passées.

La DUP conjointe à l'enquête parcellaire a pour but d'obtenir l'expropriation des propriétaires de la copropriété moyennant une juste indemnisation afin de réaliser les travaux nécessaires mettant un terme à une situation dangereuse et d'insalubrité.

L'objet final est de produire des logements sociaux qui seront construits et gérés par un bailleur social public ou privé.

Sur le caractère d'utilité publique d'une opération nécessitant l'expropriation des maisons ou de droits réels immobiliers 3 critères doivent être considérés :

- Répondre à une finalité d'intérêt général
- Que l'expropriant n'étant pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recours d'expropriation
- Que les atteintes à la propriété privée, le coût financier, et le cas échéant les inconvénients d'ordre social ou économiques que comporte l'opération ne sont pas excessifs vis à vis de l'intérêt qu'elle présente.

Concernant la DUP qui vise la copropriété 23 Traverse Antoine Donaz 13015 Marseille, l'inventaire est le suivant :

- Avantage primordial mise en sécurité des propriétaires afin d'éviter tous risques vu l'état des lieux
- Ce projet de démolition et de construction de 6 logements neufs correspond à un besoin de logements sociaux dont la capacité fait cruellement défaut aujourd'hui sur notre territoire et aussi la notion d'intérêt général très forte.

Pour les inconvénients :

- Nuisances (sonores, poussières etc...) à l'occasion des travaux de démolition et de construction pour les voisins bien que ces travaux seront limités dans son périmètre.

3. Avis et conclusions motivées

Côtés positifs :

- 1- Eradication de l'habitat indigne
- 2- Réalisation de logements sociaux neufs
- 3- Mise en sécurité des personnes avant toute catastrophe

Sur le plan juridique et réglementaire :

- La liste des documents constitutifs du dossier d'enquête est conforme au Code d'Expropriation
- La concertation publique du 31 janvier 2022 au 18 février 2022 a été organisée en conformité avec le Code de l'Urbanisme
- La décision n°E21000129/13 en date du 13 décembre 2021 me désignant Commissaire Enquêteur
- Le dossier d'enquête publique a été transmis au service de l'Etat et aux personnes publiques associées (PPA)
- Le dossier d'enquête publique a été mis à disposition du public qui a pu le consulter et exprimer ses observations dans de bonnes conditions pendant 3 semaines
- La publicité a été réalisée conformément à la réglementation
- L'opération vise à satisfaire un besoin d'intérêt général
- L'information a été faite aux différents propriétaires par lettre RAR en ce qui concerne la procédure d'expropriations.

Après analyse du dossier, et les différentes observations inscrites dans le registre d'enquête

Je considère :

- Le bilan coût-avantages est tout à fait favorable à la réalisation de ce projet car les raisons qui prévalent à l'acquisition par voie d'expropriation l'emportent sur celles motivant de céder les biens à URBANIS Aménagement
- Le refus d'utilité publique paraît exclu, l'intérêt public et la santé /sécurité des habitants étant prioritaires. L'expropriation a un coût mais la santé et la sécurité des occupants n'a pas de prix.

En conséquence de ce qui précède et des éléments exposés dans l'ensemble du rapport principal,

J'émet un :

AVIS FAVORABLE

A la déclaration d'utilité publique sollicitée par URBANIS Aménagement relative à la requalification en logements sociaux de la copropriété située 23 Traverse Antoine Donaz 13015 Marseille.

Jacques VERNAZ

Le Commissaire Enquêteur



Le 16 mars 2022