

**Département des Bouches du Rhône,**

**Commune de Marseille.**

**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, 8 rue des Trois Mages 13006 MARSEILLE.**  
**Arrêté de Monsieur le Préfet de la région PACA, Préfet des Bouches du Rhône en date du 4 janvier 2021.**



**Conclusions et avis motivé**

**Du Commissaire Enquêteur, Marcel Raynaud**

**Sur l'Enquête DUP**

Décision TA E20000076/13 du 15/12/2020.

## PRÉAMBULE.

Faisant suite à l'enquête publique qui s'est déroulée du 15 février 2021 au 4 mars 2021, le Commissaire Enquêteur a établi trois documents séparés :

Le rapport d'enquête d'une part,

Et d'autre part,

Les conclusions et avis motivé du Commissaire Enquêteur concernant la DUP,

Et les conclusions et avis motivé du Commissaire Enquêteur concernant le Parcellaire

Le présent document traite des conclusions et avis du Commissaire Enquêteur sur la DUP.

### Objet de l'enquête.

Marseille Habitat, dont le siège social est 10 Rue Sainte-Barbe, 13001 Marseille est concessionnaire de Métropole Aix Marseille Provence dans le cadre de sa stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé suite au drame de la rue d'Aubagne.

L'un des volets de l'action immédiate décidée pour Marseille par la métropole est la maîtrise de 100 immeubles privés dans le délai le plus court pour contribuer à la transformation du parc «social de fait» en parc «social de droit».

La mission a été confiée par la Métropole Aix-Marseille Provence, compétente en matière d'habitat, à deux aménageurs, dont Marseille Habitat, déjà en activité dans le cadre de deux concessions d'Eradication de l'Habitat Indigne qui offrent la possibilité d'intervenir sur l'ensemble du territoire marseillais en maîtrisant le foncier privé dégradé à travers les procédures coercitives de droit. CF délibération du 28 février 2019 (DEVT 001- 5507/19/CM)

A la demande du pétitionnaire, Monsieur le Préfet a ouvert une enquête conjointe préalable à l'utilité publique et au parcellaire au bénéfice de Marseille Habitat en vue de la création de logements sociaux au 8 rue des Trois Mages 13006 Marseille par arrêté du 4 janvier 2021.

En sa qualité d'aménageur et d'expropriant, Marseille Habitat assurera la maîtrise foncière de l'immeuble pour le rétrocéder en l'état par la suite à un bailleur social public ou à défaut à un bailleur privé avec un cahier des charges et dans le respect des prescriptions décrites dans le dossier d'enquête publique.

L'enquête conjointe porte sur la demande formulée par Marseille Habitat en vue de créer des logements sociaux au 8 rue des Trois Mages à Marseille 13006, sur une parcelle cadastrée section A, n°7 pour 57 m<sup>2</sup>. Situé dans le quartier « NOTRE DAME DU MONT », il s'agit d'une propriété constituée d'un seul bâtiment ; il est élevé de 4 étages sur rez-de-chaussée et caves, avec cour derrière.

Par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille, du 15 décembre 2020, Marcel Raynaud a été désigné comme Commissaire Enquêteur pour cette enquête.

Un avis d'enquête a été signé par la Préfecture le 4 janvier 2021.

## 1 Sur la forme,

**La présente enquête s'est effectivement déroulée conformément aux dispositions législatives et réglementaires, qui ont été strictement respectées.**

J'ai établi mon rapport dans lequel je relate l'analyse du dossier, les conditions de déroulement de l'enquête, l'absence d'observations du public, les questions posées au Maître d'Ouvrage, les éléments de réponses apportés par le pétitionnaire et ma position sur les points évoqués.

✓ **Information du public.**

**Le dossier d'enquête est conforme aux dispositions réglementaires.**

**Il comprend :**

**La notice explicative, comprenant**

- Le cadre juridique et l'objet de l'opération,**
- Le contexte de l'opération,**
- Les raisons du choix de cet immeuble.**

**Les plans**

- Plan de situation de l'immeuble à exproprier,**
- Le plan cadastral de l'immeuble à exproprier,**
- Le périmètre délimitant l'immeuble à exproprier.**

**Le plan général des travaux.**

**Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, l'appréciation sommaire des dépenses.**

**Concernant le parcellaire, il comprend :**

**Le plan parcellaire concernant l'immeuble,**

**La liste des propriétaires établie par l'administration.**

**Le dossier reprend dans le détail la problématique générale du logement social à Marseille et les raisons du choix de l'immeuble retenu.**

**Le public pouvait prendre connaissance du dossier au siège de l'enquête, dans de bonnes conditions, conformément aux indications mentionnées dans l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête.**

**Concertation préalable.**

**Une concertation publique préalable s'est tenue du 26 mars au 23 avril 2019 et le Conseil Métropolitain en a approuvé le bilan par délibération n° DEVT 001-6459/19/CM.**

✓ **Les obligations légales de publicité ont été respectées.**

**Parution à deux reprises, dans les délais prescrits par l'arrêté d'ouverture d'enquête dans deux journaux et affichage réglementaire en mairies ainsi que sur l'immeuble. De plus, l'enquête était annoncée sur le site internet de la mairie.**

**J'estime que le public a bénéficié d'une information suffisante et de bonne qualité sur le projet et que l'enquête a été portée à la**

**connaissance du public conformément au cadre réglementaire et aux prescriptions de l'arrêté préfectoral.**

✓ **Déroulement de l'enquête.**

Les dossiers complets et les registres d'enquête, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Monsieur l'Adjoint au Maire et par le Commissaire Enquêteur, ont été mis à la disposition du public au siège de l'enquête pendant la durée et aux dates prescrites, soit 18 jours, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête, ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur au siège de l'enquête. J'étais à la disposition du public dans le cadre des trois permanences planifiées par l'arrêté d'ouverture d'enquête. Le registre a été clos par Monsieur l'Adjoint au Maire et par le Commissaires Enquêteur à l'expiration du délai de l'enquête le 4 mars à 16h45.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions avec des dispositions d'accueil du public satisfaisantes et une excellente coopération du personnel de la mairie. Le lieu de l'enquête était accessible aux personnes à mobilité réduite.

L'enquête s'est déroulée selon le calendrier prévu et dans le strict respect des prescriptions de l'arrêté qui l'a ordonnée et des règlements applicables en la matière. Le public pouvait consulter le dossier et s'exprimer sur le projet sans rencontrer aucune difficulté  
L'enquête n'a généré aucun incident.

✓ **Participation du public.**

Les registres n'ont pas connu d'observation

L'enquête publique s'est déroulée normalement dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral. Toutes les prescriptions réglementaires ont été respectées. Le public a eu toute latitude pour faire part de ses observations.

**Sur le fond,**

Le contexte du projet est bien développé dans le dossier et justifie la mise en place de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne et dégradé retenue. La situation dangereuse de nombreux immeubles, révélée par le drame de la rue d'Aubagne ne doit pas se poursuivre.

**Stratégie mise en place.**

Le conseil Métropolitain précise dans sa délibération du 28 février 2019 (DEVT 001- 5507/19/CM) que cette stratégie entend lutter plus efficacement contre l'habitat indigne et dégradé, ce qui nécessite d'intégrer les polices de l'habitat à la politique générale conduite sur le territoire à travers le Programme Local de l'Habitat. Il s'agit notamment de produire, construire, réhabiliter, renouveler, diversifier mais aussi sévir, et lorsqu'il

le faut, pouvoir porter atteinte sans délais à la propriété privée qui constitue les trois quarts du parc habité et la source principale du mal-logement. Il faut donc recourir aux prérogatives de puissance publique, notamment celles de l'Etat en matière d'expropriation, lorsque l'utilité publique justifie d'intervenir sur un patrimoine dégradé ciblé, du fait de l'inaction volontaire ou du manque de moyens financiers des propriétaires, ou de la négligence.

**Face à la défaillance de certains propriétaires, le recours aux prérogatives de puissance publique est pleinement justifié.**

### **Immeuble ciblé.**

L'immeuble est situé 8, rue des Trois Mages dans le 6<sup>ème</sup> arrondissement de Marseille, Quartier « NOTRE DAME DU MONT », il s'agit d'une propriété constituée d'un seul bâtiment et est élevé de 4 étages sur rez-de-chaussée et caves, avec cour derrière.

Cet ensemble immobilier est connu des services de la Ville de Marseille depuis 2013 date à laquelle il a fait l'objet d'un signalement pour son mauvais état et à un avertissement dans le cadre d'une procédure de péril imminent n° SDI 13/109/ALM notifié le 19 juin 2014 portant sur :

« Appartements 1<sup>er</sup> étage et 2<sup>ème</sup> étage :

- Planchers partiellement effondrés.

Compte tenu des risques induits par ces désordres, une évacuation immédiate de ces appartements a d'ailleurs dû être prononcée lors de l'intervention des services d'urgence effectuée le 19 juin 2014. »

Cet avertissement a engendré un arrêté de péril :

Arrêté de péril imminent n°14/346/SPGR du 20/06/2014 de la Ville de MARSEILLE portant sur de graves désordres à tous les niveaux, selon le rapport de l'expert Gilbert Cardé désigné par le tribunal le 19 juin 2014. Le délabrement de l'immeuble est patent.

Le 23 juin 2014, le gestionnaire de l'immeuble (Cabinet AMREC) écrivait à la Ville de Marseille afin de signaler sa démission face à l'inertie du propriétaire et à l'absence de trésorerie ne permettant pas la moindre intervention sur l'immeuble.

Suite à une nouvelle visite technique, la direction de la prévention et de la sécurité du public de la Ville de Marseille constate dans un rapport dressé le 30 mars 2015 toujours les mêmes désordres et conclue à la nécessité d'aboutir à la mise en œuvre de travaux de réparation définitifs et d'engager la phase contradictoire du péril.

La dégradation de cet immeuble et l'incapacité manifeste du propriétaire à gérer son bien "raisonnablement" depuis de nombreuses années le désignent comme une opportunité foncière de maîtrise publique en vue de poursuivre un projet d'intérêt général à vocation sociale.

**Aujourd'hui, l'immeuble est vacant et fermé et semble abandonné. L'incapacité du propriétaire à intervenir est donc avérée depuis 2014 et la dangerosité de l'immeuble s'applique aux immeubles mitoyens.**

**Cette situation couplée au déficit en logements sociaux du secteur, impose l'intervention des pouvoirs publics en vue d'obtenir un arrêté déclarant l'Utilité Publique pour la création de logements sociaux.**

**L'immeuble 8, rue des Trois Mages – 13006, est évacué depuis l'avertissement dans le cadre de la procédure de péril imminent en 2014.**

**La justification du choix de l'immeuble est bien argumentée, tous les experts convoqués sur cette affaire concluant à la grande dangerosité de l'immeuble. La copropriété dans la difficulté depuis plusieurs années s'est révélée incapable de redresser la situation.**

**L'immeuble évacué est toujours sous le coup de l'arrêté de péril,**

**Manifestement, le collectif n'a pas correctement fait face à la situation dégradée depuis des années. Le syndicat des copropriétaires du fait de négligence, ou difficulté financière ou tout autre motif, a conduit la copropriété dans une situation inextricable.**

**Nous nous trouvons bien dans le cadre défini par la délibération résumée ci-dessus conduisant à recourir aux prérogatives de la puissance publique et toute autre proposition serait susceptible de générer plus de troubles globalement.**

### **Conclusions,**

**Le dossier élaboré par le pétitionnaire est règlementaire, de qualité et il explique bien les raisons du choix de la solution retenue, ces raisons sont incontournables.**

**L'analyse du contexte est bien détaillée,**

**La présentation des graves difficultés de l'immeuble est suffisamment explicite,**

**L'enquête publique s'est déroulée normalement, conformément aux prescriptions légales et règlementaires,**

**Les observations présentées par les voisins et propriétaire ne sont pas de nature à remettre en cause le caractère d'intérêt général de l'opération.**

**Cette procédure d'expropriation s'inscrit dans le cadre de la concession d'Eradication de l'Habitat Indigne confiée par la Métropole Aix Marseille Provence à l'opérateur Marseille Habitat dans l'objectif notamment de produire à terme du logement social dans les secteurs le nécessitant et de transformer le parc social de fait en parc social de droit.**

**L'immeuble sera sécurisé dans les meilleures conditions.**

### **Avantages et inconvénients.**

**Face à une gestion de syndicat de copropriétaires défailante depuis plusieurs années, dans un immeuble très dégradé, au point d'être évacué par la force publique car très dangereux,**

**Face à un manque patent de logements sociaux,**

**Le projet apporte la certitude de mise en sécurité de l'immeuble et de sa réhabilitation en logements sociaux, sur la base d'un coût élevé,**

**Le projet palie le déficit en logements sociaux,**

**Le projet participe à l'éradication de l'habitat indigne et dégradé, volonté de la métropole,**

**Le projet participe à la requalification du quartier,**

**Le projet présente un coût au m<sup>2</sup> élevé, mais Marseille Habitat assume ce surcoût,**

**Mais le projet prive certains propriétaires de leur bien.**

**Je considère que ce projet relève de l'intérêt général et que l'opération est d'utilité publique.**

**Compte tenu de ce qui précède,**

**Je donne un**

**avis favorable**

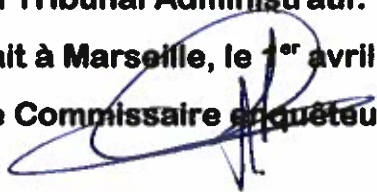
**à la demande de déclaration d'utilité publique présentée par Marseille Habitat en vue de création de logements sociaux au 8 rue des Trois Mages, 13006 Marseille.**

**En raison du Coût élevé du projet, il me semblerait raisonnable que l'opération de requalification de l'immeuble soit conduite par un opérateur public.**

**Ce document a été transmis ce jour à la Préfecture des Bouches du Rhône et au Tribunal Administratif.**

**Fait à Marseille, le 1<sup>er</sup> avril 2021,**

**Le Commissaire enquêteur,**



**Marcel Raynaud.**