

**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 Parcellaire .

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 le parcellaire.

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 m². Située dans le quartier « Notre dame du Mont », la propriété est constituée d'un seul bâtiment ; il est élevé de 4 étages sur rez-de-chaussée et caves, avec cour.

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.

Objet de l'enquête parcellaire.

L'expropriation ne peut être prononcée qu'à la condition « qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées ». Tels sont les objectifs de l'enquête parcellaire qui a vocation à permettre de déterminer précisément l'assiette des biens à exproprier, les propriétaires et leurs éventuels ayants droit.

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.

✓ Information des propriétaires.

Le propriétaire a été informé de l'ouverture de l'enquête par courrier individuel sous forme de courrier recommandés avec accusé de réception. Ces courriers sont daté du 11 janvier 2021, largement dans les délais prescrits. Le propriétaire s'est vu signifier le courrier par exploit d'huissier.

Le propriétaires a été légalement informé.

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,

L'expropriation ne peut être prononcée qu'à la condition « qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées ». Tels sont les objectifs de l'enquête parcellaire qui a vocation à permettre de déterminer précisément l'assiette des biens à exproprier, les propriétaires et leurs éventuels ayants droit.

Plan parcellaire.

Aucune observation n'a été émise ni portée à ma connaissance pendant l'enquête sur le plan parcellaire figurant dans le dossier.

Pas de modification de tracé ou de périmètre.

Les propriétaires.

Tous les propriétaires et ayants droit ont été légalement informés, les affichages nécessaires ont été effectués.

L'enquête parcellaire a permis de satisfaire aux conditions édictées par le code d'expropriation.

Conclusions,

Le dossier élaboré par le pétitionnaire est réglementaire,

L'enquête publique s'est déroulée normalement, conformément aux prescriptions légales et réglementaires, le propriétaire a été informé dans les délais,

Aucune observation sur les documents présentés.

Aucune modification de tracé ou de périmètre,

Compte tenu de ce qui précède,

Je donne un avis favorable

à l'enquête parcellaire en vue de la création de logements sociaux au 8 rue des Trois Mages , 13006 Marseille au profit de Marseille Habitat.

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

Fait à Marseille, le 1^{er} avril 2021,

Le Commissaire enquêteur,

Marcel Raynaud.