

ENQUÊTE PRÉALABLE À L'UTILITÉ
PUBLIQUE EN VUE D'UN PROJET DE
CRÉATION DE LOGEMENTS SOCIAUX AU 11
RUE SÉNAC DE MEILHAN 13001 MARSEILLE.

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



Pétitionnaire

SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE - MARSEILLE HABITAT

Commissaire Enquêteur

M Yves LARRIEU - Décision du TA E21000007/13

Réalisée

DU MERCREDI 17 MARS AU VENDREDI 02 AVRIL 2021 INCLUS.

SOMMAIRE

1	CONDITIONS DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	2
1.1	Sur les observations du public	3
2	CONCLUSION À L'ENQUÊTE D'UTILITÉ PUBLIQUE.....	3
2.1	Bilan coûts /avantages du projet (BCA).....	3
2.2	Analyse des coûts.....	4
2.3	Critères d'évaluation non économiques.....	4
3	AVIS MOTIVÉ SUR L'UTILITÉ PUBLIQUE.....	5

1 CONDITIONS DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'objet de la présente enquête, était de s'assurer que l'immeuble relève bien du Parc Privé Potentiellement Indigne et de vérifier la réalité de l'utilité publique au regard de l'objectif de création de logements sociaux au 11 de la rue Sénac de MEILHAN 13001 MARSEILLE.

L'enquête publique s'est déroulée du 17 Mars au 2 Avril 2021 conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral d'avis d'enquête publique du Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur - Préfet des Bouches-du-Rhône sur le territoire de la commune de Marseille publié le 12/02/2021.

L'enquête publique a permis conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral et à la réglementation en vigueur, de réunir les conditions satisfaisantes pour permettre l'expression d'observations du public. Son déroulement est détaillé dans le rapport d'enquête, dans lequel j'atteste que le dossier soumis à la consultation du public est complet et conforme à la réglementation en vigueur (Articles R123-6-1 du Code de l'environnement).

Le dossier mis à la disposition du public, correspond effectivement aux éléments réglementaires prévus pour une telle enquête : notice explicative, état parcellaire, plans parcellaires... Les conditions de leur présentation étaient complètes et suffisantes du point de vue technique, pour permettre au public de s'informer correctement.

Je me suis assuré de la légalité de la procédure en contrôlant, l'affichage de l'avis d'enquête et de l'arrêté sur les panneaux officiels sur sites. L'affichage sur l'immeuble a fait l'objet d'un contrôle par voie d'huissier, diligenté par le maître d'ouvrage, avant et pendant l'enquête.

J'ai assuré les 3 permanences prévues à l'arrêté préfectoral susvisé à la Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme du Foncier et du Patrimoine, 40 Rue Fauchier Marseille.

- Le mercredi 17 mars 2021, de 09h00 à 12h00
- Le mercredi 24 mars 2021, de 13h45 à 16h45
- Le vendredi 02 avril 2021, de 13h45 à 16h45

1.1 Sur les observations du public

Au cours de l'enquête, aucune observation n'a été consignée dans les registres d'enquête ouverts à cet effet.

Compte tenu de la nature d'une enquête fortement connotée à la problématique de la réhabilitation urbaine dans ce secteur sensible de la ville et malgré la publicité apportée à ce dossier, il est regrettable de noter l'absence de participation et d'expression du public sur ce projet.

2 CONCLUSION À L'ENQUÊTE D'UTILITÉ PUBLIQUE.

L'objet de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), devait permettre de présenter au public l'opération et les travaux envisagés, pour apporter ainsi les éléments d'information utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet, décrit dans la notice explicative du dossier.

La notification individuelle au propriétaire concerné par la parcelle a été réalisée dans les formes prescrites par courrier recommandé avec accusé de réception du 21 Février 2021 N° 2C 145 895 0342 5.

2.1 Bilan couts /avantages du projet (BCA)

Le Conseil d'état rappelle : « qu'une opération ne peut légalement être déclarée d'utilité publique, que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte, ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente. »

Il s'impose donc par mon enquête d'apprécier le caractère admissible de l'atteinte à la propriété privée, et du coût de l'opération par rapport à son intérêt public.

Si cette méthode bilan coût/avantages est toutefois inévitablement marquée de subjectivité, en aidant les décideurs à apprécier l'importance relative coût/avantages, le BCA reste l'outil permettant d'apporter des informations importantes sur les bénéfices et les coûts pour la collectivité.

2.2 Analyse des couts

Pour sa réalisation, le projet MARSEILLE HABITAT propose deux hypothèses : **Celle d'une démolition des deux bâtiments ou celle d'une construction neuve.**

Après étude de l'hypothèse d'une construction neuve, je constate qu'en fonction des incertitudes et des aléas mis en évidence, que celle-ci ne présente pas à mon avis un intérêt significatif en termes d'optimisation des couts et de fonctionnalités.

Estimés à 1.279.460 € ttc, les couts de réalisation sont supérieurs de 20% en comparaison de l'hypothèse du coût prévisionnel d'une opération de réhabilitation.

Le coût de l'opération de réhabilitation, avec frais d'ingénierie est lui évalué à 1.063.129 € ttc (P°55 du dossier).

En incluant les couts marginaux de l'opération, il en résulte un ratio de 3 912 € ttc au M². Une comparaison avec différents indicateurs consultés en ligne, révèle un coût au M² qui s'échelonne sur le secteur entre 3.186€/m² < **3 448€/m²** < 3 710€/m², il apparait donc plus élevé.

Cependant selon le DUP, des investigations techniques approfondies supposant de conserver le cinquième étage, sans dépose du toit relativement récent pourrait corriger le programme et permettre la création de 6 logements produisant ainsi un ratio moins coûteux.

Je préconise donc la réalisation de l'hypothèse de la réhabilitation, proposée au dossier qui permettrait la création de 6 logements sociaux.

Vis-à-vis de l'indemnité globale de dépossession proposée par les services de Domaines datée du 07/10/2019 pour 455.000 €, qui est contestée par le propriétaire. J'estime que compte tenu de l'état d'abandon des immeubles, relevé lors de mes visites et en l'absence de factures des travaux, qu'elle est appropriée.

Au regard d'un prix d'acquisition de 289.000€ en 2005, elle permet au propriétaire la réalisation d'une plus-value conséquente de 57%.

2.3 Critères d'évaluation non économiques.

- L'entrée de l'immeuble et les deux fenêtres du rez-de-chaussée ont été fermées, mais la sécurité de l'ensemble n'est pas pleinement satisfaisante, tant qu'une réhabilitation totale n'aura pas été réalisée ;

- L'état actuel d'abandon de l'immeuble nuit à l'harmonie visuelle et donc à l'ambiance de la rue, la réhabilitation de l'immeuble bénéficierait sans conteste à l'image et la réputation de la ville et de la métropole.

- Le besoin en logements sociaux de types T2 /T3 dans le quartier est supérieur à l'offre, le 1er arrondissement de Marseille ne présente qu'un faible taux de logements sociaux de 5% .;

- Malgré son classement en zone Uap dédiée à la préservation et la valorisation du tissu historique et patrimonial, le dossier relève que l'immeuble ne présente aucun intérêt patrimonial dans le cadre de l'AVAP. De plus, les dispositions du projet de réhabilitation du bâtiment proposé s'intègrent de manière cohérente au linéaire bâti de la rue.

Au registre des inconvénients, il convient de signaler pour les riverains le risque inhérent de perturbations locales occasionnées par les travaux réhabilitation.

3 AVIS MOTIVÉ SUR L'UTILITÉ PUBLIQUE

L'enquête a permis de vérifier, que l'immeuble du 11 de la rue Sénac de Meilhan n'est l'objet d'aucune amélioration connue. L'immeuble identifié dans la liste des immeubles annexée à la concession d'aménagement pour l'Éradication de l'Habitat indigne sur Marseille est toujours en état général d'abandon, établissant depuis plus de 15 ans une situation révélatrice de l'inaction du propriétaire à gérer correctement son bien.

L'intention la SCI de la création de logements étudiants, confirmée dans son courrier du 11 février 2021 est en contradiction avec la servitude de mixité sociale à 100% de création logements locatifs sociaux prévue par le Règlement Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) du 19 Décembre 2019.

L'étude du bilan global coût/avantages correspond bien à une opportunité foncière de maîtrise publique de la collectivité pour réaliser sur l'immeuble situé au 11 rue SÉNAC DE MEILHAN une opération de réhabilitation et de requalification en logements sociaux.

Au titre de l'utilité publique, je conclus donc que ce projet à vocation sociale participe parfaitement aux objectifs d'intérêt général de lutte contre l'habitat indigne, de production de logements sociaux et de valorisation du bâti existant.

Je donne en conséquence un AVIS FAVORABLE à l'utilité publique de ce projet.

Fait à Marseille le 03/05/2021

Yves LARRIEU

