

**ENQUETE PREALABLE A L'UTILITE PUBLIQUE
EN VUE D'UN PROJET DE LOGEMENTS SOCIAUX AU
5 RUE SCHIAFFINI 13003 MARSEILLE**

ENQUETE PUBLIQUE DU 11 AU 27 FEVRIER 2020 INCLUS

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire enquêteur, rédacteur du présent document : Georges SEIMANDI

21 mars 2020

L'enquête préalable à l'utilité publique du projet a été prescrite par l'arrêté préfectoral n°2019 – 69 du 20 décembre 2020 pris par Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône en vue du projet de création de logements sociaux sis, 5 rue Roger Schiaffini, 13003 MARSEILLE.

Cette enquête a été ouverte au bénéfice de URBANIS AMENAGEMENT, concessionnaire de la Métropole Aix-Marseille-Provence pour une des opérations EHI, Eradication de l'Habitat Indigne, lancées sur le territoire métropolitain.

Cet arrêté mentionne en son article 4 que le commissaire enquêteur « ... *rédigera des conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à la déclaration de l'utilité publique de l'opération considérée* ».

Les conclusions présentées ici s'appuie sur le rapport d'enquête produit par ailleurs.

LE PROJET :

Le projet objet de l'enquête consiste en une « *démolition générale du cloisonnement, des éléments de structures susceptibles de présenter un danger ...* », et « *reprise des planchers, structure porteuse de l'immeuble* », pour in fine une « *restructuration et mise aux normes des logements* » (cf. pages 23 et 24 du dossier d'enquête).

L'immeuble est situé au 5, rue Schiaffini dans le quartier Belle-de-Mai ; il est référencé au cadastre ainsi : *Quartier Belle de Mai, Section M n°169*. La parcelle à exproprier se confond à 100% avec le périmètre de la DUP.

Actuellement l'immeuble est constitué de 4 logements sur 4 niveaux ; le projet prévoit un local commercial (56 m²) au rez-de-chaussée et 3 logements d'environ 50 m² chacun aux niveaux R+1, R+2 et R+3

Les plans et coupes de principe du projet présentés page 22 du dossier d'enquête ne font apparaître aucune modification du profil de l'immeuble par rapport à la construction actuelle. Le projet sera conforme au PLUi récemment approuvé (déc. 2019).

UNE SITUATION D'URGENCE SOCIALE voire de MISE EN SECURITE :

L'immeuble objet du projet fait partie des « *100 immeubles les plus dégradés* » de Marseille. Le traitement de ces immeubles se fait via des concessions EHI, d'Eradication de l'Habitat Indigne. Il est frappé d'un arrêté de péril sur les parties communes daté du 2 juin 2010, et a fait l'objet d'un arrêté d'insécurité imminente des équipements communs le 24 mai 2018 accompagné d'un rapport d'expertise de la même date. L'immeuble est actuellement inoccupé et muré.

Le projet s'inscrit dans un contexte marseillais plus général doublement marqué par la nécessité de supprimer l'habitat indigne à pas cadencés, et le besoin en logement social particulièrement prégnant dans le Quartier Belle-de-Mai où se situe l'immeuble objet de l'enquête ; ces 2 aspects sont développés dans le rapport d'enquête.

L'UTILITE PUBLIQUE :

La notion d'utilité publique renvoie juridiquement à un « bilan coûts-avantages » ; selon le Conseil d'Etat, pour que le projet soit d'UP, il faut que *l'atteinte à la propriété privée, que le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'entraîne l'opération* « ne soient pas excessifs au vu de l'intérêt qu'elle représente » (Conseil d'Etat 28 mai 1971).

L'état de l'immeuble et le contexte du projet militent intuitivement pour une déclaration d'Utilité Publique. J'ai interrogé spécifique URBANIS AMENAGEMENT sur ce point, et je publie ici sa réponse en intégralité :

Cette opération d'aménagement est d'utilité publique et d'intérêt général car elle renvoie plus spécifiquement à la lutte contre l'insalubrité, l'habitat indigne ou dangereux (art. L.300-1 du code de l'urbanisme). Elle vise aussi un objectif de création de logements sociaux ; objectif qui peut aussi être déclaré d'UP (au même visa de l'article L.300-1 du CU) et surtout au regard des besoins constatés en la matière. Le choix de cet immeuble (intégré dans la concession dès 2010) est justifié par l'historique des procédures engagées (péril de 2010) et de la défaillance complète des propriétaires et de la copropriété. L'intervention publique ne sera pas localisée que sur cet immeuble dès lors qu'elle s'inscrit notamment dans le PPA et plus précisément dans l'îlot démonstrateur Clovis-Hugues Belle de Mai (traité dans le PPA à partir de la page 36).

La Métropole, pour mener à bien sa stratégie de LHI défini en décembre 2018, utilise les outils à sa disposition. La concession EHI fait partie des outils opérationnels ; à terme, la SPLA-IN (créée en décembre 2019 - lui joindre la délibération) viendra compléter l'arsenal de la collectivité pour traiter globalement la question de l'habitat, du commerce, de l'urbanisme, des déplacements urbains, etc.

Au niveau financier, le coût de l'opération (acquisition foncière - travaux estimés) est relativement élevé par rapport notamment aux produits de sortie proposés (1 local commercial en rez-de-chaussée et 3 logements qualitatifs en lieu et place des 7 logements actuels) et pourrait être considéré comme un inconvénient. Cela étant, l'objectif ici n'est pas de sortir une opération viable économiquement parlant mais de faire en sorte que le déficit de l'opération porté par la concession et donc par la collectivité soit le plus mesuré possible et que le projet final permette de sortir une opération de réhabilitation pérenne et durable.

En tout état de cause et face à l'incurie des propriétaires privés laissant leurs biens se dégrader depuis 10 ans désormais, la collectivité n'a pas d'autre choix que de se substituer.

Comme exposé dans le dossier de DUP, le déficit porté par la concession ne portera que sur les acquisitions foncières. La dépense financière sera donc limitée à ce poste et elle sera aussi liée aux estimations des Domaines (avec qui nous collaborons pour faire en sorte que leur évaluation soient la plus juste et cohérente possible par rapport à l'état du bien et qu'elles ne se limitent pas une évaluation par méthode comparative). Pour cadrer globalement le projet, le coût de travaux mentionné dans le dossier de DUP est un coût estimé et qui sera porté par le futur acquéreur (bailleur social ou bailleur privé). Nous avons estimé ce coût de travaux de manière la plus réaliste possible par rapport aux différents désordres constatés dans l'immeuble. Bien évidemment, il devra être affiné par la suite sachant que nous aurons un droit de regard sur le projet via le respect d'un cahier des charges de cession.

Enfin, les inconvénients d'ordre social que pourraient engendrer cette opération sont quasi nuls. Au contraire, les habitants et riverains subissent aujourd'hui la présence d'un immeuble dégradé et dangereux. Quand bien même il y aura une période de chantier de quelques mois entraînant des nuisances toute relative, la réhabilitation de cet ensemble immobilier sera plutôt perçue de manière positive d'autant qu'elle permettra de loger à terme dans des logements dignes des personnes dans le besoin.

BILAN COUTS – AVANTAGES :

Les coûts :

Les coûts du projet sont estimés à près de 800 000 € TTC, auxquels il faut ajouter les coûts, marginaux, de la procédure administrative globale.

Dans ce coût « l'indemnité globale de dépossession » selon l'avis des Domaines daté du 12 juillet 2019 est de 283 500 € HT. La surface concernée étant de 202 m², cela ramène ce coût à 1 404 €/m² ; sans être un spécialiste des transactions immobilières je compare ce coût au prix 'moyen' du m² dans l'ancien tel qu'il ressort de différentes simulations que j'ai pu faire en ligne pour des biens comparables dans la même rue : 1 100 €/m². Et bien sûr l'état de l'immeuble du 5, rue Schiaffini est bien plus dégradé qu'un immeuble moyen.

Aussi le coût de l'indemnisation pour la collectivité me paraît vraiment excessif et c'est ici un euphémisme ; compte-tenu du laxisme collectif des propriétaires concernés, je suis surpris que ce laxisme coûte à la collectivité. Renseignement pris je suis surpris du fait que cet immeuble ne bénéficie pas de l'expropriation « Loi Vivien » qui permettrait, entre autres choses, de limiter ce coût.

Au registre des inconvénients, la perturbation locale engendrée par les travaux sont le tribut de toute réhabilitation.

L'inconvénient pour les propriétaires qui seraient expropriés ne pèse pas dans ce bilan, tant ils paraissent avoir été collectivement laxistes dans la dégradation lente et inexorable de l'immeuble, jusqu'à atteindre un tel niveau de risque d'accident que l'immeuble a fait l'objet d'un arrêté de péril appelant une évacuation complète. Leur indemnisation sera à calculer au plus juste pour limiter l'impact budgétaire de ce laxisme sur la collectivité.

Les avantages sont nombreux :

- l'immeuble a été muré par la collectivité mais la sécurité de l'ensemble ne saurait être pleinement satisfaisante tant que la réhabilitation totale n'aura pas été réalisée ;
- l'état de dégradation visible de l'immeuble nuit à l'harmonie visuelle, et donc à l'ambiance, du quartier ;
- le besoin en logement social dans le quartier est supérieur à l'offre et pas de peu ;
- les propriétaires ont là un bien qui ne leur bénéficie d'aucune manière ;
- la destination commerciale prévisible du rez-de-chaussée bénéficierait aux riverains ;
- l'éradication de l'habitat indigne relève de l'intérêt général bien compris ; il bénéficie également à l'image et la réputation de la ville et de la métropole.

En outre **l'enquête publique s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral et de la réglementation en vigueur, dans des conditions satisfaisantes** pour permettre l'expression d'observations du public qui nourrissent ce bilan coûts – avantages. Son déroulement est détaillé dans le rapport d'enquête.

Face à ce bilan j'émet **un avis favorable à la déclaration d'utilité publique** du projet de création de logements sociaux, sis 5 rue Roger Schiaffini, 13003 - MARSEILLE.

Mon avis est assorti de deux réserves et d'une recommandation.

- La première réserve réside dans **le coût global de dépossession** : ce coût est à **considérer au plus juste**, et en tout état de cause bien inférieur à celui présenté dans le dossier d'enquête, pour que la collectivité ne supporte pas le comportement incivique des propriétaires.
- La 2nde réserve réside dans le fait que l'enquête publique a été lancée au bénéfice d'un acteur, URBANIS AMENAGEMENT, alors que le projet définitif va être réalisé par un tiers, un bailleur, public ou privé, à qui URBANIS AMENAGEMENT va transférer ses droits. Même si URBANIS AMENAGEMENT atteste qu'un cahier des charges, rédigé par ses soins, sera joint à l'acte de vente au bailleur, j'exprime la réserve que **le projet définitif doit être conforme au projet présenté à l'enquête**. A ce propos je note que dans son avis, émis lors de la consultation inter-administrative préalable à l'enquête publique, la DDTM demande de connaître le cahier des charges de cession dès sa rédaction.
- **La recommandation** est celle exprimée par le CIQ Belle-de-Mai sur la vocation du rez-de-chaussée : tout milite pour **que le rez-de-chaussée abrite durablement un commerce** :
 - la situation du local est impropre à un logement ;
 - le commerce bénéficierait pleinement au quartier, à ses habitants.

Je recommande que le permis de construire soit conditionné, autant que le droit le permette, à ce que le rez-de-chaussée soit effectivement un local commercial dans la durée.