

PREFECTURE DES BOUCHES-DU-RHONE

Arrêté 2020/32 du 24 août 2020

Ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et au parcellaire, sur le territoire de la commune de Marseille, au bénéfice de Marseille Habitat, en vue de la réalisation de logements sociaux sis

7 rue Rodolphe POLLAK - 13001 Marseille

Enquête préalable à l'utilité publique

**du vendredi 11 septembre 2020
au lundi 28 septembre 2020 inclus.**

Conclusions motivées

Tribunal Administratif de Marseille

Décision du **05 août 2020**

Dossier n° : **E20000044 / 13**

Commissaire enquêteur :

DUMARTIN Bernard

Enquête préalable à l'utilité publique
sur le territoire de la commune de Marseille, au bénéfice de
Marseille Habitat,
en vue de la réalisation de logements sociaux
sis 7 rue Rodolphe POLLAK
1er arrondissement de Marseille

Conclusions Motivées

Table des matières

A – Introduction	2
B - Déroulement de l'enquête publique – Publicité	2
C - Le dossier soumis à l'enquête publique	3
D – Avis du Commissaire Enquêteur sur le dossier soumis à l'enquête publique	4
E - Synthèse des contributions et avis du Commissaire Enquêteur	4
F - Avis du Commissaire Enquêteur sur la justification de la Déclaration d'Utilité Publique - Le bilan coût / avantages	8
G - Avis du Commissaire Enquêteur	11

A. - Introduction

Triple volonté de la ville de Marseille et de la Métropole

- ✓ Créer des logements sociaux,
- ✓ lutter contre le parc insalubre et le parc privé potentiellement indigne (PPPI)
- ✓ Travailler sur les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)

L'immeuble concerné est situé au 7 rue Rodolphe POLLAK, 13001 Marseille, fait parti de ce parc privé potentiellement indigne. En effet les appartements sont dans un état de dégradation et d'insalubrité certain et le bâti représente un danger réel et sérieux tant pour les occupants que pour les riverains.

B. Déroulement de l'enquête publique - Publicité

I. L'enquête publique

Le Préfet des Bouches-du-Rhône a pris l'arrêté n°2020/32 du 24 août 2020 prescrivant l'ouverture **conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et au parcellaire**, sur le territoire de la commune de Marseille, au bénéfice de Marseille Habitat, en vue de la réalisation de logements sociaux sis 7 rue Rodolphe POLLAK 1er arrondissement de Marseille (Annexe A2)

L'enquête publique conjointe s'est tenue du **vendredi 11 septembre 2020 au lundi 28 septembre 2020 inclus** à la Mairie de Marseille, Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine, 40 Rue Fauchier 13002 Marseille de 9h00 à 12h00 et de de 13h45 à 16h45.

Il a été prévu TROIS permanences qui se sont tenues à l'adresse ci-dessus les :

vendredi 11 septembre 2020	de	9h00 à 12h00
mercredi 16 septembre 2020	de	9h00 à 12h00
lundi 28 septembre 2020	de	13h45 à 16h45

II. L'information effective du public

L'avis d'enquête publique (Annexe A3) a été diffusé :

- ✓ le site internet de la Mairie de Marseille
- ✓ par la presse La Marseillaise et La Provence
- ✓ l'affichage réglementaire sur le bâtiment concerné, Hôtel de ville, Mairie d'arrondissement, Direction Générale Adjointe de l'urbanisme du foncier et du patrimoine.

III. Le climat

Bon climat et bonne collaboration du personnel de la Préfecture, de la Mairie et de Marseille Habitat.

C. Le dossier soumis a enquête publique

Le public pouvait consulter :

- ✓ **Arrêté Préfectoral n°2020/32 du 24 août 2020**, prescrivant l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et au parcellaire, au profit de Marseille Habitat, en vue de réalisation de logement sociaux sis 7 rue Pollak Marseille 1er
- ✓ **L'avis d'enquête publique**
- ✓ **Le dossier établi par Marseille Habitat de 37 pages** qui comprend les chapitres suivants :

0 - Avant-propos

1 - Notice explicative

1.1 - le cadre juridique et l'objet de l'opération

1.2 - le contexte de l'opération

1.2.1 - une opération participant a la dynamique de l'opération grand centre-ville et de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain multisites

1.2.2 - une opération participant a la nouvelle politique municipale en faveur de l'habitat et du logement

1.2.3 – une opération concourant aux objectifs du nouveau programme de renouvellement urbain

1.2.4 - une opération inscrite dans la logique du futur programme local de l'habitat (PLH)

1.2.5 - une opération qui s'inscrit dans le périmètre du contrat de projet partenarial d'aménagement du centre ville de Marseille

1.3 - les raisons du choix de cet immeuble

1.3.1 - un immeuble constituant une opportunité foncière pour poursuivre une opération d'intérêt général

1.3.2 – l'état d'occupation de l'immeuble du 7 rue Rodolphe Pollak

1.3.3 – une réponse au déficit de logements sociaux et aux objectifs fixés en la matière

2 - Les plans

2.1 plans de situation de l'immeuble a exproprier

2.2 le plan cadastral de l'immeuble a exproprier

2.3 le périmètre délimitant l'immeuble a exproprier

3 - Le plan général des travaux

4 - Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

5 - L'appréciation sommaire des dépenses

6 - Liste des annexes

NB : Les pages 36 et 37 ont été remplacées. Il s'agit de l'actualisation de l'évaluation domaniale.

- ✓ **Etat parcellaire (10 pages)**

✓ **Succession KERBOUA/KARBOUA**

Notification faite aux 18 indivisaires en lettre recommandée avec avis de réception

D - Avis du Commissaire Enquêteur sur le dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier est complet Il est conforme à la réglementation en vigueur.

Le dossier spécifie bien dans le § 1.3.3 «*En l'espèce, l'immeuble du 7, rue Pollak dans sa globalité sera requalifié en logements locatifs sociaux* ».

Toutefois il pourrait être précisé le type de financement « imposé ».

E – Synthèse des observations du public et Avis du Commissaire Enquêteur

La synthèse des observations

Trois personnes représentant 8 copropriétaires sur 10 se sont présentés auprès du Commissaire Enquêteur le dernier jour.

Registre papier :

DEUX observations déposées.

- ✓ Fadi GUILLIEN en sa qualité de syndic bénévole et comme gérant de la SCI de la Côte (lots n° 1, 8, 9, 10) et de la SCI des Platanes (lots n° 2, 3)
Il était accompagné de Mde BROCHAT propriétaire du lot n° 5.
(Document de 112 pages déposés)
- ✓ M. KERBOUA Mohamed Naceur indivisaire du lot n°6
1 documents d'une page remis

Courriers - Documents

L1 - Mde BROCHAT mail pour connaître la possibilité de rachat.

L2 - M. Fadi GUILLIEN a déposé des documents (**112 pages**)

L3 - M. KERBOUA a déposé un extrait de titre de propriété. (1 page)

NB : Ces documents sont annexés au registre d'enquête préalable à la DUP.

Il faut noter que Fadi GUILLIEN qui assure la fonction de syndic bénévole, au travers des deux SCI dont il est le gérant, SCI de la Côte et la SCI des Planètes représente à lui seul SIX lots de la copropriété sur les dix et 636 / 1000 des millièmes généraux.

Les propriétaires rencontrés expriment leur souhait de rester propriétaire de leur logement et affirment avoir la capacité financière pour réaliser les travaux. Leurs objectifs est de louer les logements.

Avis du Commissaire Enquêteur

M KERBOUA , indivisaire du lot n° 6,

Il nous a indiqué ne pas avoir reçu de convocation aux assemblées générales.

Par ailleurs, les quelques fois ou il est passé prendre du courrier, il a constaté que son logement était occupé par des personnes mis en place par M. Fadi GUILLIEN et qu'il n'a jamais perçu les

loyers correspondants.

M KERBOUA ne s'est pas impliqué dans la gestion de son bien.

Mme. BROCHAT, lot n° 5,

Elle a acheté son logement lors d'une vente aux enchères en juillet 2017.

A l'époque l'immeuble faisait déjà l'objet de DEUX arrêtés de péril. L'un de 2011, l'autre de 2015.

A la vue du procès verbal de l'assemblée générale du 26 avril 2019, il ressort que Mde. BROCHAT n'était ni présente, ni représentée, malgré les résolutions importantes de l'ordre du jour relatives aux travaux à réaliser pour assurer la pérennité de l'immeuble.

MME BROCHAT ne s'est pas impliquée dans la gestion de son bien.

GUILLIEN Fadi au travers de deux SCI dont il est le gérant, SCI de la Cote et la SCI des Planètes il représente à lui seul SIX lots (n° 1,2, 3, 8, 9, 10) de la copropriété sur les dix et 636 des millièmes généraux.

Il nous a remis les documents listés ci-après (112 pages) : (bordereau de remise + mémoire Annexe C2)

- x Dossier dégât des eaux du 27 novembre 2017. Expertise judiciaire en cours.
- x Dossier de péril du 05 mars 2019
 - Mémoire introductif devant le Tribunal Administratif du 3 mai 2019
 - les 2 rapports de M. CARDI expert, désigné par le Tribunal Administratif à la demande de la Ville de Marseille.
- x Autres pièces
 - Etude béton du bureau BERETECH du 03 avril 2019
 - Plans de l'immeuble
 - Autorisation de pose d'échafaudage sur rue en date du 04 septembre 2019
 - Constat de Me ALDEBERT du 24 octobre 2016 réfection façade arrière et balcon
 - Constat de Me ALDEBERT du 24 octobre 2016 pour le câble ERDF passant du 7 rue Pollak au n° 5

Demandes faites au syndic

Lors de notre échange j'ai demandé à M. Fadi GUILLIEN de me communiquer :

- x les pages pairs manquantes de l'ordonnance du 26 avril 2019 concernant la désignation de l'expert, O. MOLLET suite au dégât des eaux.
- x Le justificatif du dépôt d'un mémoire introductif daté du 0 mai 2019 devant le Tribunal Administratif de Marseille demandant l'annulation de l'arrêté de péril grave imminent du 5 mars 2019.
- x Tous documents pouvant justifier de l'intention et de la capacité financière de la copropriété de financer les travaux. (PV AG, appels de fonds..)

Réponse (28 pages)

Comme convenu le syndic nous a fait passer via Marseille Habitat certains documents (Bordereau d'envoi - Annexe C3)

- 1- Dossier tribunal administratif
- 2- Appel de fond des travaux votés à l'assemblée du 26 avril 2019, il convient de noter qu'une bonne partie de ses travaux ont été réalisés.
- 3- Etat financier de la copropriété.
- 4- PV-AG du 26 avril 2019.
- 5- Ordonnance du TGI pour expertise en (DDE) avec toujours les pages paires manquantes.
- 6- Questionnaire de la SCI DE LA COTE.
- 7- Documents d'identités.

Pour mémoire, l'état financier de la copropriété n'a pas été remis.

Le PV de l'assemblée générale du 26 avril 2019 est fourni.

Lors des votes des décisions, les noms des personnes ayant voté contre ne sont pas mentionnés. Etaient absents à cette assemblée : Mme BROCHAT (Lot 5, 119/1000) M & Mme MIMOUN (Lot 4, 93/1000), Indivision KERBOUA (Lot 6, 83/1000). Soit un total de 295/1000.

M Fadi GUILLIEN, gérant des SCI de la Côte et des Planètes représente à lui seul les 595/1000 du bâtiment A, concerné par certains travaux .

Calcul des votes

Concernant les votes sur l'action en justice (résolution 17) et les travaux de ravalement de façade (résolution 23) il me semble qu'ils auraient du se faire sur les 1 000 ème généraux, (bâtiments A et B) et non pas uniquement sur les 1 000 ème du bâtiment A.

Budgets travaux « péril » votés en assemblée générale du 26 avril 2019 (Annexe C5)

Réfection volets escaliers	13 080 € TTC
Réfection escalier (Carrelages..)	21 576 € TTC
Réfection toiture	10 065 € TTC
Ravalement façade	23 720 € TTC
Total	68 441 € TTC

Cela représente des appels de fonds d'environ 7 800€ à 10 000€. suivant les lots.

Par ailleurs les résolutions prévoient que ces sommes sont **immédiatement exigibles**.

Cela représente des montants importants et je me pose la question de savoir si des copropriétaires qui ont laissé leur bien se dégrader à ce point seront en capacité de régler ces appels de fonds.

NB les travaux de structure (résolution 19) ne sont pas chiffrés et sont laissés à la charge des copropriétaires concernés.

Par rapport a l'appréciation sommaires des dépenses fournis dans le dossier soumis à l'enquête publique

Nature des travaux	Dossier EP	Syndic
Façades + Menuiseries Extérieures	159 500 € TTC	23 720 € TTC
Toiture	44 000 € TTC	10 065 € TTC
Structure étages	165 000 € TTC	Non Chiffré (1)
Total	468 500 € TTC	33 785 € TTC

(1) A charge directe des copropriétaires concernés sans estimation préalable du coût des travaux.

Une telle disproportion, entre les devis et estimations de travaux est très inquiétante.

Travaux de structure

19ème RESOLUTION : Majorité simple

Travaux sur les parties communes pour l'instabilité de la structure selon rapport de M. CARDI (plancher du 1er, 2ème, 3ème et 4ème étage) et conformément à l'étude réalisée par le Cabinet BERETCH.

Les copropriétaires après avoir délibéré décident de réaliser chacun ses travaux concernant les parties commune et privatif dans les lots dont il est propriétaires.

Ses travaux doivent respecter scrupuleusement l'étude du bureau de structure le cabinet BERETCH.

Egalement l'état descriptif détaillé du Maître d'œuvre et sous la surveillance du syndic. Le Maître d'œuvre et le BET doivent valider ces travaux et donnent la main levée du péril pour chaque lot.

Les honoraires des deux intervenants sont pris en charge par le syndicat et répartis au millième devis annexé.

Ces travaux devraient se terminer au plus tard deux mois à partir la tenue de cette assemblée générale, au-delà de ces délais le copropriétaire retardataire et défaillant supportera seul les préjudices financiers ou autres que le syndicat peut subir.

Vote sur 705/1000 Pour : 595 Contre : 110 Abstention : 0

La 19ème résolution est adoptée.

Deux mois pour procéder aux consultations des entreprises et réaliser les travaux semblent très court. L'AG était du 26 avril 2019, aujourd'hui **18 mois après l'AG**, nous n'avons aucune attestation qui valide la réalisation de ces travaux.

Dans son rapport complémentaire, (Pages 6, 7 Annexe C6) G. CARDI, expert judiciaire, mentionne : « *Au moment du coulage du béton, l'absence d'étaieement des planchers jusqu'au bon sol des caves peut créer un effondrement des planchers des étages inférieurs par l'apport de surpoids, avec un risque non négligeable de blesser les occupants et les passants.* »

Les travaux de coulage des dalles béton ne peuvent se faire qu'en respectant une chronologie et une coordination parfaite pour éviter l'effondrement des étages.

Le fait de laisser aux copropriétaires concernés l'obligation de réaliser les travaux de structure à leur frais et seuls, me semble totalement déraisonnable, voire irresponsable.

A la suite de ce rapport complémentaire la ville de Marseille a pris un arrêté portant sur l'interdiction d'occupation de l'immeuble le 18 janvier 2019. (Annexe C11)

Budget copropriété

Si l'on additionne le budget 2018, 2019 et l'estimation de reprise des planchers nous arrivons à un montant global de (65 285 + 68 441 + 165 000) **298 725 €**

soit un budget moyen par lot d'environ 29 872 € appelé en une seule fois.

L'appréciation sommaire des dépenses figurant dans le dossier soumis à l'enquête publique pour avoir des appartements aux normes estime le coût des travaux à 623 710 € TTC .

Soit environ 62 370 € par copropriétaire et un rapport de un à deux avec le budget voté en assemblée générale.

Je me pose la question de la solvabilité des copropriétaires pour régler de telles sommes. En effet le syndic a déjà lancé une procédure contre la succession KERBOUA et MIMOUN **pour non règlement des charges.**

Mandataire commun de la copropriété indivision KERBOUA - N. RASTIT

Lors d'un échange de mail du 7 octobre 2020 (Annexe C7) le mandataire nous indique **ne pas avoir été convoqué** à l'assemblée générale du 1er juin 2018 relative à l'approbation des travaux d'étanchéité de toiture, sécurisation de celle-ci, devis sur les installations des communs (mise en place de compteur individuelle SEM, électricité et plomberie), soit un budget travaux de 65 285,01 € TTC exigible en une seule fois soit un appel de fonds moyen de 6 500€TTC.

De plus le mandataire nous confirme qu'avec la convocation de l'assemblée générale du 28 avril 2019, il n'y avait aucun devis de joint. (Annexe C8)

Conclusion

L'immeuble concerné est situé au 7 rue Rodolphe POLLAK, 13001 Marseille, fait parti de ce parc privé potentiellement indigne. En effet, les appartements sont dans un état de dégradation et d'insalubrité certain et le bâti représente un danger réel et sérieux tant pour les occupants que pour

les riverains. De plus la réhabilitation tel que prévue par les copropriétaires ne permettra pas d'obtenir des logements décents. (Photographies extraites du dossier de consultation Annexe C1)

Il ressort des documents produits que la copropriété n'est pas en mesure de réaliser l'ensemble des travaux prévu à l'arrêté de péril du 5 mars 2019 ni ceux nécessaire pour réhabiliter l'immeuble en respectant les règles de l'art et permettre ainsi une situation pérenne.

**F - Avis du Commissaire Enquêteur
sur la justification de la Déclaration d'Utilité Publique
Le bilan coût / avantages**

L'objet de l'enquête publique est de s'assurer que :

- ✓ l'immeuble doit être classé en Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)
- ✓ la destination du bien soit la création de logements sociaux
- ✓ la notion d'utilité publique soit réelle
- ✓ le bilan Coûts / Avantages soit positif

I- Le classement de l'immeuble en Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

L'état de l'immeuble

De l'apparence de la façade et des photographies jointes au dossier, il apparaît de manière non équivoque que cet immeuble représente à la fois un danger pour le publics, mais est également totalement insalubre.

Dans les faits, cet immeuble l'objet de CINQ arrêtés de péril

- ✓ 12 août 2011 n° 11/435/SPGR
- ✓ 6 janvier 2015 n°15/002/SPGR
- ✓ 7 novembre 2017 n° 2017_01910_VDM
- ✓ 17 avril 2018 n° 2018_00834_VDM (Annexe C10)
- ✓ 5 mars 2019, arrêté de péril grave et imminent a frappé l'immeuble, Arrêté n° 2019_00751_VDM l'interdisant à toute occupation y compris sur les rez-de chaussée. Les désordres constatés par le service de la prévention et de la gestion des risques de la ville de Marseille.
- ✓ Arrêté portant l'interdiction d'occupation de l'immeuble n° 2019 – 00220 VDM du 18 janvier 2019 (Annexe C11)
- ✓ 04 juin 2019 un arrêté de main levée partielle de péril grave et imminent a été pris. Seule la partie commerciale du RDC a été autorisée à réouvrir (Annexe C12)

Les logements aux étages restent quant à eux, toujours interdits d'occupation.

Lors de notre visite sur le site nous avons pu constater qu'aucun des travaux prescrits dans l'arrêté du 5 mars 2019 concernant la mise en sécurité de la façade n'ont été réalisés. (Annexe C1)

En conclusion

Depuis août 2011, la copropriété n'a pas eu les moyens et/ou la volonté ni de sécuriser l'immeuble ni de réhabiliter les logements. La distribution des logements T1 de 37 m2 avec des salles de bain plus qu'exigu, n'est pas compatible avec des conditions de vie «décente» sans parler du non respect des normes.

Seule une réhabilitation complète qui pendra en compte sérieusement le problème de

**structure c'est à dire des planchers des logements, permettra d'offrir et des logements conformes aux souhaits de futurs locataires.
L'immeuble fait bien partie des immeubles privés indignes et insalubres.**

II - La création de logements sociaux

La nécessité de logement sociaux – Les actions contre le logement indigne

Cette opération participe à la dynamique de l'opération Grand Centre Ville et de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain multisites initiée depuis 2009 et confirmée en 2016 par la Métropole Aix-Marseille Provence.

En 2017 la ville de Marseille et la Métropole Aix Marseille Provence ont signé avec l'Etat un dispositif cadre articulant le nouveau programme de renouvellement urbain de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) avec la lutte contre l'habitat indigne et le traitement du dysfonctionnement des copropriétés.

Le PLH 2012-2018 adopté par la Communauté Urbaine Marseille Provence, détaille les programmes habitat des communes en objectifs de production et les territorialises conformément aux PLU. Les projets sont localisés ainsi que les servitudes de mixité sociale.

L'intervention sur l'immeuble situé au 7 rue Rodolphe Pollak en vue de réhabiliter l'immeuble et le transformer en logements sociaux participe donc aux objectifs du PLH en termes de lutte contre l'habitat indigne, de production de logements sociaux et de valorisation du bâti existant pour le quartier Noailles.

Enfin un contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille a été mis en place afin d'intervenir sur les poches d'habitat privé dégradé identifiées dans le centre-ville. Cinq objectifs sont attachés à ce PPA :

- lutter contre l'habitat indigne
- améliorer l'attractivité et la qualité résidentielle
- permettre aux habitants de se maintenir dans leurs quartiers
- restaurer le patrimoine bâti
- redynamiser la fonction économique

Ce PPA, conclu entre la Métropole, la Ville de Marseille et l'Etat, implique également le Conseil Départemental, l'EPAEM, l'ANAH, l'ANRU, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'EPF PACA, et l'ARHLM.

L'immeuble sis 7, rue Rodolphe Pollak est situé dans le périmètre du PPA.

L'objectif pour la ville de Marseille est 1 500 logements sociaux par an.

Selon la Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Bouches-du-Rhône, au 1er janvier 2017, le 1er arrondissement de Marseille présente un taux de logements sociaux de 15%

Le projet - Le coût financier

Le projet

Le projet consiste à réaliser 3 logements T3, un T2, soit un logement par niveau et un commerce en RDC.

Niveau	Type	Superficie	Superficie
Sous sol	Cave		
RDC	Commerce		105 m2
R+1	T3	68 m2	
R+2	T3	68 m2	
R+3	T3	68 m2	
R+4	T2	46 m2	
Total	4 logements	250 m2	105 m2

Pour mémoire l'immeuble est actuellement composé de 1 commerce en RDC et de 7 logements d'environ 35 m² chacun, à raison de 2 par niveau sauf pour le 4^{ème} étage où il y a un seul logement.

L'appréciation sommaire des dépenses

Dépenses	TTC
Indemnités	287 000 €
Coût des travaux	623 710 €
Frais de procédure	10 000 €
Relogements	30 000 €
Total	950 710 €

Si l'on pondère la surface du local commercial par 2 ,
nous avons un ratio au m² de 3 143 €
ce qui est compatible avec les équilibres financiers du logement locatif social.

Marseille Habitat, en sa qualité d'aménageur et d'expropriant, assurera la maîtrise foncière de l'immeuble pour le rétrocéder en l'état par la suite à un bailleur social ou à un bailleur privé avec un cahier des charges et dans le respect des prescriptions décrites dans le dossier d'enquête publique y compris la création de logement locatifs sociaux. (§ 1.3.3 du dossier soumis à l'enquête publique)

En conclusion

Ce projet rentre parfaitement dans le cadre de la politique de la Métropole et de l'Etat pour éradiquer l'habitat indigne et créer des logements sociaux

III - Le respect de la notion d'utilité publique

La copropriété est dans l'incapacité financière et technique de remettre cet immeuble en sécurité tant au niveau des occupants que du public et de le réhabiliter de manière d'offrir des logements décents et aux normes.

Il y va de l'intérêt général que cette opération soit menée par des professionnels qui garantiront la pérennité du bien et sa vocation finale de devenir des logements locatifs sociaux.

En conclusion

Ce projet est parfaitement compatible avec la notion d'utilité publique. Les parties privées étant totalement déficientes.

IV – Le bilan Coût-Avantages

Les coûts :

- L'appréciation sommaire des dépenses, l'estimation du foncier plus le coût prévisionnel des travaux est compatible avec les équilibres financiers d'une opération pour logements locatifs sociaux.

Les avantages :

- Palier au manque de logements locatifs sociaux
- Avoir la certitude que la mise en sécurité de l'immeuble et sa réhabilitation soient réalisées dans les règles de l'art et lui assure un avenir pérenne.
- De participer à la requalification du quartier

Les inconvénients :

- Pas d'inconvénient relevé.

Les inconvénients :

- Pas d'inconvénient relevé.

Le bilan coût/avantages est donc favorable à l'utilité publique

Avis du Commissaire Enquêteur

La copropriété

L'incapacité technique et financière de pouvoir réaliser les travaux nécessaires non seulement à la sécurité des occupants et des tiers mais à la réhabilitation correcte des logements est manifeste.

Le classement de l'immeuble en Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

L'immeuble a été frappé de CINQ arrêtés de péril de 2011 à 2019 et d'une interdiction d'occupation. Il y a eu une main levée partielle pour l'exploitation du commerce en RDC. L'immeuble fait bien partie des immeubles privés indignes et insalubres

La création de logements locatifs sociaux

Ce projet rentre parfaitement dans le cadre de la politique de la Métropole et de l'Etat pour éradiquer l'habitat indigne et créer des logements sociaux. L'estimation du coût du projet est compatible avec la réalisation de logements locatifs sociaux

Le respect de la notion d'utilité publique

Ce projet est parfaitement compatible avec la notion d'utilité publique. Les parties privées étant totalement déficientes.

Le bilan coût/ avantages est incontestablement en faveur de la déclaration d'utilité publique

Le Commissaire Enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

Fin des conclusions



DUMARTIN Bernard
Commissaire Enquêteur
Tribunal Administratif Marseille