

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.**

Le dossier comprend TROIS parties :

- | | |
|---------------------------------------|----------------------|
| - Rapport d'enquête | 15 pages |
| - Conclusions motivées et avis | 11 pages |
| - Annexes | A1 à A14 et C1 à C15 |

Les trois documents qui composent ce dossier sont indissociables

Tribunal Administratif de Marseille

Décision du **05 août 2020**

Dossier n° : **E20000044 / 13**

Commissaire enquêteur :

DUMARTIN Bernard

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.**

Rapport d'enquête

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

Rapport

Table des matières

A – Cadre Générale	
I. Historique	2
II. Objet de l'enquête	2
III. Cadre juridique	2
IV. Nature et caractéristiques du projet	3
V. Composition du dossier soumis à l'enquête publique	4
B – Organisation de l'enquête publique	
I. Modalités de l'enquête publique	5
II. Concertation préalable du public	6
C – Déroulement de l'enquête publique	
I. Information effective du public	7
II. Le climat	7
III. Réunion publique pendant l'enquête publique	7
IV. Déroulement des permanences	7
V. Registre papier	7
VI. Statistiques des contributions du public	7
VII. Clôture de l'enquête publique	8
D – Avis du Commissaire Enquêteur sur le dossier soumis à l'enquête publique	8
E – Synthèse des observations du public et Avis du Commissaire Enquêteur	8
F – Questions au Maître d'ouvrage	12
G - Avis du Commissaire Enquêteur sur la justification de la déclaration d'utilité publique - Le bilan coût / Avantages	
I. Classement de l'immeuble en parc privé potentiellement indigne	12
II. La nécessité de création de logements sociaux	13
III. Le respect de la notion d'utilité publique	15
IV. Le bilan Coût/Avantages	15
H – Avis du Commissaire Enquêteur	15

Fin du rapport

Rapport d'Enquête Publique

Enquête préalable

A. Cadre général

I. Historique

Triple volontés 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)

II. Objet de l'enquête

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

- ✓ l'immeuble doit être classé en PPPI
- ✓ la destination du bien soit la création de logements sociaux
- ✓ la notion d'utilité publique soit réelle

III. Cadre juridique

a. La Ville de Marseille – La Métropole Aix-Marseille-Provence

Dans le cadre de l'Éradication de l'Habitat Indigne (EHI), la ville de Marseille a passé une convention de concession d'aménagement avec Marseille Habitat le 10 décembre 2007.

Suite au transfert de compétence entre la ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille-Provence, la Métropole par délibération en date du :

- ✓ 13 décembre 2018, a approuvé la stratégie territoriale durable et intégrée, de lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé.
- ✓ 28 février 2019, a approuvé la prorogation de l'avenant n° 22 par délibération n° DEVT 001-5507/19/CM relatif à la convention n°T1600918C0 (EHI Lot 1) au profit de Marseille Habitat concernant l'immeuble situé, 7 rue Rodolphe Pollak - 13001.
- ✓ 20 juin 2019, autorise sa Présidente à solliciter l'ouverture d'une enquête publique préalable à l'utilité publique et au parcellaire correspondant.

b. DUP - Enquête parcellaire conjointe

Le présent dossier de déclaration d'utilité publique est constitué en application des articles R. 112-4 et suivants ; R. 131-3 et suivants ; L121-1 et suivants du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Il s'agira d'une enquête conjointe (publique et parcellaire) conformément aux dispositions de l'article R. 131-14 du code de l'expropriation.

c. Tribunal Administratif de Marseille

Par décision de désignation du commissaire enquêteur n° E20000044 / 13 en date du 05 août 2020 le Tribunal Administratif de Marseille a désigné Bernard DUMARTIN en qualité de Commissaire Enquêteur. (Annexe A1).

d. Préfecture des Bouches-du-Rhône

Arrêté n° 2020/32 du 24 août 2020 pris par le Préfet des BDR 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)

e. Avis d'enquête publique

L'avis d'enquête publique sur le territoire de la commune de Marseille a été publié le 24 août 2020 par le Préfet des BDR. (Annexe A3)

IV Nature et caractéristiques du projet

Situation de l'immeuble

L'immeuble concerné par l'enquête publique est situé au **7 rue Rodolphe Pollak** à Marseille dans le 1er arrondissement.

Il est cadastré Quartier Noailles, 803 section A 203 pour une contenance de 1 are 48 ca.

L'immeuble occupe la totalité de la parcelle.

Sur la partie avant désigné bâtiment A, rue R. Pollak, l'immeuble s'élève sur RDC plus 4 niveaux, le dernier étant édifié en retrait.

Sur la partie arrière désigné bâtiment B, le bâtiment ne comprend qu'un RDC.

L'immeuble comprend un sous-sol sous la totalité de l'emprise.

Affectation de l'immeuble

Tous les étages sont affectés à des logements, soit 7 appartements d'environ 35 m2 chacun.

Le RDC, à l'exception de l'espace nécessaire à la cage d'escalier, est destiné à une activité commerciale.

Le sous-sol est également réservé à une utilisation commerciale.

L'immeuble est géré selon le principe de la copropriété. Il se décompose en 10 lots.

Lot	Etage	Type	1/1000 Bât A	1/1000 Bât B	1/1000 Généraux
1	Ss sol + RDC	Cce	296		266
2	R + 1	Lgt	88		79
3	R + 1	Lgt	124		111
4	R + 2	Lgt	93		83
5	R + 2	Lgt	119		107
6	R + 3	Lgt	83		75
7	R + 3	Lgt	110		99
8	R + 4	Lgt	83		74
9	R + 4	WC	4		3
10	Ss sol	Four		1000	103
<i>Totaux</i>			<i>1 000</i>	<i>1 000</i>	<i>1 000</i>

En ce qui concerne les logements, aujourd'hui ils sont libres de toute occupation.

Nous n'avons pas de certitude sur le redémarrage de l'activité commerciale suite à la mainlevée partielle de péril grave et imminent du 4 juin 2019.

Le Projet

Le projet consiste à réhabiliter l'immeuble en réalisant des logements sociaux conformes à la demande de la population :

3 T3 de 68 m²

1 T2 de 46 m²

et de conserver la surface commerciale en RDC

V Composition du dossier soumis à l'enquête publique et mis à disposition du public

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 à 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 à 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 à exproprier

2.2 le plan cadastral de l'immeuble à exproprier

2.3 le périmètre délimitant l'immeuble à 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

B. Organisation de l'enquête publique

I. Modalités de l'enquête publique

a. Mise en place de l'enquête publique

La mise en place s'est faite en parfaite collaboration entre le Commissaire Enquêteur et les services de la Préfecture.

b. Entretien avec l'autorité organisatrice

Le Commissaire Enquêteur a eu une réunion le lundi 31 août 2020 avec les représentantes de Marseille Habitat, Mde Martine DALLEST et Mde Sophie MONTERO .

Des précisions ont pu être apportées au Commissaire Enquêteur concernant la justification de la démarche engagée et les premières réactions des propriétaires concernés.

c. Visite du site

Avec Mde S. MONTERO et A. PERARD nous avons, le même jour, procédé à une visite du site. Lors de notre déplacement nous avons pu constater que l'avis d'enquête publique était affiché sur la porte de l'immeuble, que le commerce portant une enseigne « Volaille Halal » était fermé. Nous n'avons pas pu pénétrer ni dans la partie habitation, la porte d'accès étant fermée par une chaîne et un cadenas, ni dans le local commercial.

Nous avons pu constater l'état en décrépitude de la façade. Appui de fenêtre cassé, volets manquants, fenêtres ouvertes, corniche de toit endommagée avec des plantes qui poussent dans la gouttière. (Annexe C1)

d. Organisation de l'enquête

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.

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 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

Par ailleurs l'avis d'enquête publique fixe les modalités de consultation des documents d'enquête

C. Déroulement de l'enquête publique

I. 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 de l'urbanisme du foncier et du patrimoine.

II. Le climat

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

III. Réunion publique pendant l'enquête

Sans objet

IV. Déroulement des permanences

Lors de ma permanence du vendredi 18 septembre, visite de Mdes MONTERO et PERARD de Marseille Habitat ce qui nous a permis de faire le point sur le dossier.

Les seules observations ont été déposées la dernière après midi de l'enquête publique.

V. Registre papier

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 un mémoire avec des documents annexés (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 l'utilité publique.

VI. Statistiques des contributions du public

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

La volonté exprimée par ces copropriétaires est de rester propriétaire de leur bien aux fins de les louer.

VII. Clôture de l'enquête

L'enquête a été clôturée le lundi 28 septembre 2020 à 16 heures 45.
Le Commissaire Enquêteur a récupéré le dossier d'enquête publique.
Les registres clôturés et signés par le représentant du maire ont été remis au Commissaire Enquêteur le jour même soit le 28 septembre 2020.

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.

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 Cote et la SCI des Planètes représente à lui seul SIX lots de la copropriété sur les dix et les 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, déclare que :

- ✓ sa maman Zineb KARBOUA habitait ce logement depuis 1987, date de l'acquisition, et l'a quitté en 2000,
- ✓ sa maman est décédée en septembre 2018 à Marseille à l'hôpital Européen.
- ✓ 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.
- ✓ il n'a jamais été convoqué aux assemblées générales de la copropriété. Il nous indique qu'en 2018, la gestion de la copropriété aurait du être assurée par un syndic professionnel.
M. KARBOUA nous donne ses nouvelles coordonnées.
273 boulevard National
13003 MARSEILLE
06 04 51 64 94

Mme. BROCHAT, lot n° 5, 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. En ce qui concerne la tenue des assemblées générales de la copropriété et les appels de fonds

publique, la possibilité de déposer et de consulter les observations et propositions du public, les heures de permanences du Commissaire Enquêteur a été visé le 24 août 2020.

e. Publicité

L'avis d'enquête publique a été diffusé conformément aux obligations légales.

✓ *Dans la presse :*

le journal La Marseillaise et La Provence le mardi 1er septembre 2020 (Annexes A4 et A5) ainsi que le mardi 15 septembre 2020. (Annexes A6 et A7)

✓ *Par voie d'affichage :*

Une affiche réglementaire a été mise sur la porte de l'immeuble.

Cet affichage a été constaté à 3 reprises par la SAS PROVJURIS huissiers de justice associés, 4 place Félix Baret, 13251 MARSEILLE

- le 27 Août 2020 (Annexe A8)
- le 21 septembre 2020 (Annexe A9)
- le 28 septembre 2020 (Annexe A10)

Egalement à :

- A l'Hôtel de ville certificat d'affichage n° 20/629 (Annexe A11)
- En mairie du 1er et 7 ème arrondissement Certificat d'affichage n° 20/629 (Annexe A12)
- A la DGAUFP et sur le site internet de la ville certificat d'affichage (Annexe A13)

✓ *Ville de Marseille site internet*

Sur le site internet de la ville de Marseille nous pouvons trouver dans la thématique Logement et Urbanisme / Concertations et Enquêtes Publiques le lien pour accéder à l'avis d'enquête. (Annexe A14)

f. Installation du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur bénéficiait au RDC, d'un bureau qui permettait de recevoir le public en toute confidentialité.

En l'absence du Commissaire Enquêteur, le public pouvez consulter les documents et consigner leurs observations et propositions sur le registre auprès du service de l'urbanisme.

Les dispositions prévues pour lutter contre la Covid19 étaient respectées, tant au niveau de l'affichage des gestes barrières que de la vitre de séparation sur le bureau et de la mise a disposition de gel hydro-alcoolique.

II. *Concertation préalable du public (Cf Délibération de la Métropole du 20 juin 2019 – Annexée aux documents soumis à la consultation du public)*

Une concertation publique préalable aux déclarations d'utilité publique (DUP) pour la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne a été menée du 26 mars 2019 au 23 avril 2019.

Huit permanences ont été tenues. Huit personnes sont venues prendre des renseignements.

L'information du public s'est faite par :

- L'affichage de l'avis de concertation publique au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence, à l'Hôtel de Ville et dans les huit mairies de secteur.
- La publication de l'avis de concertation publique sur les sites internet des deux collectivités concernées (ville de Marseille et Métropole Aix-Marseille-Provence)
- La publication de l'avis de concertation publique dans deux journaux locaux (la Marseillaise et la Provence du 19 mars 2019)
- La mise à disposition d'un flyer dans toutes les mairies de secteur et sur le lieu de la

elle n'a pas pu apporter de réponse précise.

GUILLIEN Fadi 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 passé 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.

Tribunal Administratif (Recours contre l'arrêté de péril du 5 mars 2019)

J'ai sollicité le cabinet d'avocat Bousquet-Soulas pour connaître l'évolution du dossier

Réponse

Dépôt de la requête le 3 mai 2019. (Annexe C4)

Vie de la copropriété

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

Lors des votes des décisions, le nom des personnes ayant voté contre ne sont pas mentionnés.

Étaient 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 éme généraux, (bâtiments A et B) et non pas uniquement sur les 1 000 éme du bâtiment A.

Budgets travaux « péril » votés en assemblée générale (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 € par lot .

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.

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 délibérer 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 mainlevée du péril pour chaque lot.
Les honoraires des deux intervenants sont prisent 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.

Qui plus est, 2 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'étalement 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.

Budget copropriété

Si l'on additionne les budgets votés en assemblée générale en 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'estimation du dossier de consultation qui pour avoir des appartements aux normes fixe le montant des travaux à 623 710 € TTC . **Soit environ 62 370 € par copropriétaire.**

Une telle disproportion, entre les devis votés en AG et les estimations de travaux de Marseille Habitat est très inquiétante.

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

J'ai sollicité le 22 septembre 2020 M. Nicolas RASTIT désigné par le TGI comme mandataire commun de copropriété de l'indivision successorale KERBOUA pour savoir s'il avait été contacté par le syndic de la copropriété depuis sa désignation le 8 décembre 2016.

Réponse

N. RASTIT nous a communiqué l'ensemble des pièces demandées.

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)

Expert judiciaire pour le dégât des eaux

J'ai également contacté le 30 septembre 2020 l'expert judiciaire, O MOLLET désigné dans l'expertise dégât des eaux, pour savoir s'il avait reçu la consignation complémentaire demandée (TJM du 2 septembre 2020) et connaître l'avancement de sa mission.

Réponse :

O. MOLLET m'a répondu par mail en date 30 septembre 2020 (Annexe C9). « *La somme n'a pas été versée à ma connaissance, l'ordonnance est récente et les délais sont au 5 novembre. Des informations plus récentes peuvent être obtenues auprès du service des expertises.* »

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 bâtiment représente un danger réel et sérieux tant pour les occupants que pour les riverains.

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

F – Questions au maître d'ouvrage

Tout au long de l'enquête publique, Marseille Habitat a été très réactif pour fournir les documents demandés et répondre à mes questions. (Annexe C16)

Le 6 octobre nous avons eu une réunion pour faire le point sur les documents restant à fournir et des précisions à apporter sur certains points

- Convocation émise par Marseille Habitat du 19 décembre 2018
- Arrêté portant interdiction d'occupation du 18 janvier 2019
- Constats d'affichage

Notion de logements sociaux

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.

Les documents demandés ont été fournis et les réponses apportées le jour même.

G - 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 public, mais est également totalement insalubre.

Dans les faits, cet immeuble a fait l'objet de CINQ arrêtés de péril et un arrêté d'interdiction d'occupation :

- ✓ 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 mainlevée 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)

L'occupation de l'immeuble

L'immeuble a été évacué le 5 mars 2019. Trois ménages et un commerçant ont été recensés. 2 ménages ont été relogés par SOLIHA, le 3eme par ses propres moyens. A ce jour tous les logements sont inoccupés.

Nous n' avons pas la certitude que le local commercial ai repris son activité.

La copropriété

L'immeuble est géré sous forme de copropriété de 10 lots.

Un syndic bénévole assure la fonction de la charge. Il s'agit de M. Fadi GUILLIEN.

M. Fadi GUILLIEN est également propriétaire de 6 lots sur les dix. Il dédie 63 % des millièmes généraux de la copropriété.

Le lot 5 de la copropriété appartient à la succession KERBOUA/KARBOUA. Elle est composée de 18 indivisaires.

M.Fadi GUILLIEN a saisi le tribunal de Grande Instance de Marseille est a obtenu qu'un administrateur provisoire d'indivision successorale (Annexe C13) soit désigné ainsi qu'un mandataire commun de copropriété (Annexe C14). Le TGI a désigné M. Nicolas RASTIT pour ces deux mandats.

Les logements

D'après les photos et les plans fournis dans le dossiers soumis à l'enquête publique, il semble difficile, que même remis en l'état, les logements puissent offrir des conditions de vie décentes. (Annexe C15)

En conclusion

Depuis août 2011, date du 1er arrêté de péril, 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 permettra d'offrir des logements conforme 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 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

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 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.

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

H - Avis du Commissaire Enquêteur

Après analyse du dossier soumis à l'enquête publique, et de s'être assuré :

- ✓ que le bien pouvait être classé comme appartenant au Parc Privé Potentiellement Indigne
- ✓ sur le besoin effectif de logements locatifs sociaux
- ✓ sur la notion d'utilité publique
- ✓ sur le bilan coût/avantages

le Commissaire Enquêteur émettra un avis favorable

Fin du rapport


DUMARTIN Bernard
Commissaire Enquêteur
Tribunal Administratif Marseille