

# **RAPPORT D'ENQUÊTE**

**Préalable à l'utilité publique et parcellaire en vue d'un  
projet de création de logements sociaux au 11 rue  
SÉNAC DE MEILHAN 13001 Marseille.**



## **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

## PREMIÈRE PARTIE - RAPPORT D'ENQUÊTE

<b>1. Note de cadrage</b> .....	2
1.1 Le contexte général.....	2
<b>2. Objet de l'enquête publique</b> .....	3
2.1 Le cadre juridique.....	3
<b>3. Nature du projet</b> .....	4
3.1 Caractéristiques du projet .....	4
3.2 Conjectures du projet.....	5
<b>4. Déroulement de l'enquête</b> .....	6
4.1 Information du public .....	6
4.2 Composition du dossier .....	7
<b>5. Analyse du dossier d'enquête parcellaire</b> .....	8
<b>6. Analyse du dossier d'utilité publique</b> .....	9
<b>7. Observations du public et analyse</b> .....	9
<b>8. Clôture de l'enquête</b> .....	10

## ANNEXES

1. Arrêté du Préfet des BDR n° 2021/08 du 10 Février 2021
2. Décision du TA du 26 Janvier 2021 n° E21000007/13 désignant le commissaire enquêteur
3. Avis d'enquête publique du 24 août 2020
4. Publication dans la presse 05/03/2021 et le 18/03/2021 La Marseillaise
5. Publication dans la presse 04/03/2021 et le 18/03/2021 La Provence
6. Constat d'huissier PROVJURIS d'affichage sur site du 21 mars, 23 mars et 2 Avril 2021
7. Publication sur site internet ville de Marseille
8. Mairie 1er arrondissement Direction de l'urbanisme Certificat d'affichage du 06/04/2021
9. Photographies (2) façade du 21 Février et 4 Mars 2021.
10. Absence de panneau de déclaration préalable de travaux (photographie du 4 mars 2021).
11. Courrier Marseille Habitat à la SCI du 11/02/2021
12. Réponse de la SCI à Marseille Habitat du 10/03/2021
13. Courrier de la SCI à la Métropole du 10/03/2021
14. Courrier de réponse RAR de Marseille Habitat à la SCI du 30/03/2021.

# 1. NOTE DE CADRAGE

## 1.1 Le contexte général

Suite à l'effondrement du 5 novembre 2018 de deux immeubles vétustes du centre-ville de Marseille, aux n° 63 et n° 65 de la rue d'Aubagne, provoquant la mort de huit personnes, la Métropole Aix-Marseille Provence a renforcé sa stratégie territoriale de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

Ces dispositions nécessitent d'intégrer les polices de l'habitat à la politique générale conduite sur le territoire en matière d'habitat et de renouvellement urbain, autorisant lorsque l'intérêt général est avéré de pouvoir porter atteinte à la propriété privée.

En attente de la mise en place d'un cadre opérationnel parachevé, la délibération du 13 décembre 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence a décidé d'actions immédiates sur le territoire marseillais. Il s'agit de recourir aux prérogatives de la puissance publique, notamment celle de l'État en matière d'expropriation, lorsque l'utilité publique justifie d'intervenir sur le patrimoine privé dégradé du fait de l'inaction des propriétaires ou du manque de moyens ne leur permettant pas d'assumer leurs responsabilités.

La Métropole Aix-Marseille Provence a donc approuvé en décembre 2018 une stratégie de lutte contre l'habitat indigne anticipant la mise en place d'un cadre d'intervention global ayant pour objectif de traiter à Marseille 10 000 logements en 10 ans. La Métropole a décidé d'engager sur le territoire marseillais des mesures immédiates en vue d'acquérir les immeubles les plus dégradés par le biais de procédures de Déclarations d'Utilité Publique (DUP).

**L'objectif est multiple** : Rénover les immeubles les plus dégradés, produire du logement social dans les secteurs le nécessitant, remettre sur le marché des logements vacants, produire des équipements publics. Il s'agit par ces moyens de constituer des réserves foncières pour des projets de renouvellement urbain et d'améliorer les conditions d'habitabilité d'îlots bâtis.

Dans ce cadre, le Conseil Métropolitain a approuvé par la délibération DEVT 001-6459/19/CM le bilan de la concertation publique préalable qui s'est tenue du 26 mars au 23 avril 2019 conformément aux articles L. 103-2 et L.103-4 du code de l'urbanisme.

En 2007, au moyen de deux concessions métropolitaines d'Éradication de l'Habitat Indigne la Métropole Aix-Marseille Provence, a confié cette mission à deux opérateurs ; MARSEILLE HABITAT et URBANIS AMÉNAGEMENT. Depuis 28 février 2019 ces concessions ont été prorogées par avenants et leurs champs d'intervention élargis à une liste supplémentaire d'immeubles dégradés, parmi lesquels est identifié l'immeuble du 11 rue SÉNAC DE MEILHAN à Marseille 1<sup>er</sup> arrondissement.

Dans ce contexte général de lutte contre l'habitat indigne, insalubre ou dangereux, l'opération proposée s'inscrit également dans le cadre du Plan Local de l'Habitat (PLH) Métropolitain, particulièrement au regard de l'objectif de production de logement sociaux (Cf. article du code de l'urbanisme L. 151-15) et du contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille mis en place, afin d'intervenir sur les poches d'habitat privé dégradé identifiées dans le centre-ville. Par ailleurs, depuis le 28 janvier 2020, l'immeuble est visé par une servitude de mixité sociale à 100% LLS prévue au Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Territoire Marseille en vigueur.

## **2. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.**

L'objet de la présente enquête conjointe est de s'assurer que l'immeuble relève bien du Parc Privé Potentiellement Indigne, de déterminer exactement les parcelles à acquérir pour la réalisation de ce projet 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'objet de l'enquête parcellaire** est de déterminer les propriétaires, les titulaires de droits réels et des autres ayants droits sur la parcelle concernée par une expropriation éventuelle, voire des interdictions ou servitudes afférentes au périmètre du projet.

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

### **2.1 Le cadre juridique**

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

Suite au transfert de compétence entre la ville de Marseille et la Métropole Aix-Marseille, la Métropole par délibération du 13 décembre 2018, a approuvé sa stratégie territoriale de lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé.

La délibération du 28 février 2019, a approuvé la prorogation de l'avenant n° 22 lié à la convention N°T1G00918C0 (EHI Lot 1) au profit de Marseille Habitat concernant l'immeuble situé, 11 de la rue SÉNAC DE MEILHAN 13001 Marseille. Après bilan de la concertation publique préalable aux déclarations d'utilité publique (DUP) nécessaires à la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne, la délibération du 20 juin 2019, autorise la Présidente de la métropole à solliciter l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à l'utilité publique et parcellaire conformément aux dispositions de l'article R. 131-14 du code de l'expropriation.

En application du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, notamment par ses articles L122-6, R112-1 et infra, R131-1 et suivants du Code de l'Environnement particulièrement par ses articles R123-25 et suivants, l'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 avertit de l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et parcellaire, au bénéfice de Marseille Habitat, en vue de la réalisation de logements sociaux au 11, rue SÉNAC DE MEILHAN -13001 Marseille.

Par décision de désignation N° E21000007/13 du 26 Janvier 2021, le Tribunal Administratif de Marseille a désigné comme commissaire enquêteur Monsieur Yves LARRIEU remplissant les conditions requises, aux fonctions de commissaire enquêteur pour le département des Bouches-du-Rhône au titre de l'année 2021.

### 3. NATURE DU PROJET

#### 3.1 Caractéristiques du projet

L'acquisition de l'immeuble au moyen d'une procédure de déclaration d'utilité publique est principalement justifiée par l'état d'abandon, suite à un début d'une opération de rénovation partielle initié par le propriétaire en 2006. L'immeuble a été repéré par les services de la Métropole en raison de son inoccupation de longue durée et de son état général de désintéressement du propriétaire. A ce jour, l'immeuble n'a connu aucune amélioration significative. Il est toujours sans fenêtre, fragilisé et vulnérable aux occupations sauvages et intrusions

L'ensemble immobilier concerné est situé dans le quartier THIERS du 1<sup>er</sup> arrondissement de Marseille. Situé au 11 de la rue SÉNAC DE MEILHAN, il est cadastré section A parcelle 86 (1 are 73 centiares). Il est constitué d'un bâtiment sur cave, élevé de 5 étages. Le cinquième étage en retrait de façade n'est pas visible de la rue. Est aussi présent en fond de parcelle, en état fortement délabré un bâtiment secondaire de plain-pied. Ce dernier élément ne figure pas au relevé d'état parcellaire du 21 Janvier 2021.

L'enquête parcellaire a mis en évidence que depuis 2005, l'ensemble des biens est propriété de la société civile immobilière IMMA FONCIER domiciliée à MARSEILLE (13001) : SIREN 480 945 088. Le bien a été acquis le 17/10/2005 au prix de 289.700 €. Acte enregistré au 1<sup>er</sup> bureau des hypothèques de Marseille le 23/01/2008, volume 2008P N°545.

Probablement en raison de la proximité du campus Canebière des Facultés de Droit et d'Économie à Marseille, en 2006 la SCI prévoyait sur le site du 11 rue Sénac de MEILHAN la création de logements pour étudiants. Il n'a pas été possible d'identifier de documents de déclaration préalable pour ces travaux, ni de permis de construire autorisant la réalisation de ce projet. Des travaux de transformation ont été démarrés en 2006, mais ont été rapidement stoppés avant leur finition. Si la toiture et les planchers ont été refaits, l'ensemble est resté depuis 2006 à l'état de plateaux bruts, aucune fenêtre n'ayant été posée le clos et le couvert ne sont pas assurés.

La SCI a fait réaliser en 2019 par le BET GD STRUCTURE un rapport de constats visuels, mettant en évidence un surdimensionnement des poutres dont l'état est supposé correct et sans garantir que leur dimensionnement n'est pas producteur de reprints de charge sur les immeubles mitoyens. La construction existante sur le fond de la parcelle n'a fait l'objet d'aucuns travaux. A la demande de Marseille Habitat, **aucune facture de travaux attestant la conformité et la qualité des ces premiers travaux n'a pu être produite par le propriétaire.**

Dans son courrier du 10 mars 2021 (Annexe 15), la SCI indique aujourd'hui sa volonté de reprendre les travaux de création de logements pour étudiants et signale que le montant de ces travaux réalisés en 2006 ; façade, toiture, création de planchers et d'un escalier en béton, dépose des menuiseries auraient coutés 300.000€ à la société.

Lors de deux visites sur place, j'ai pu constater l'état d'abandon de cet immeuble qui n'assure plus le clos. Il est visiblement affecté d'une dégradation progressive des ouvrages réalisés sommairement.

L'inaction volontaire de longue durée du propriétaire amplifie l'état de détérioration générale de l'immeuble, qui est en conséquence à terme, susceptible d'engendrer une situation de dangerosité pouvant mettre en péril la sécurité des immeubles mitoyens et des personnes.

Lors d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) déposée le 20 décembre 2018 par la SCI propriétaire a informé de son projet de céder son bien au prix de 735 000€. La SCI indique dans son courrier du 10 Mars 2021 avoir reçu en 2018 deux propositions d'achat à ce niveau de prix. A cette occasion la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine (SOLEAM) titulaire du droit en 2018 de préemption, a exercé son droit au prix de 455 000€. Finalement le 05 mars 2019, le propriétaire a renoncé à la cession. Une nouvelle offre amiable aux mêmes conditions (455 000€) a été ensuite proposée par Marseille Habitat en décembre 2019, mais celle-ci a aussi été refusée par la SCI.

J'ai découvert le 4 mars 2021, à l'occasion d'une visite sur le site la présence d'un échafaudage en façade de l'immeuble. En contravention avec le Code de l'urbanisme article R424-15 relatif à l'obligation d'affichage de l'autorisation d'urbanisme, j'ai noté l'absence du panneau d'affichage prévu au Code de l'urbanisme : articles A424-15 à A424-19. A cette occasion je n'ai pas pu rencontrer de responsable de chantier pour obtenir des informations sur les travaux prévus. Les recherches réalisées par Marseille Habitat n'ont pas elles non plus trouvé de trace formelle d'autorisation de travaux.

### 3.2 Conjectures du projet

Le projet de DUP prévoit l'acquisition par Marseille Habitat, puis la cession « en l'état » à un bailleur social ou privé selon un cahier des charges prévoyant la restructuration complète de l'immeuble à destination de création de logements sociaux. La démolition du bâtiment délabré existant en fond de parcelle permettrait d'aérer le cœur de l'îlot et même de le végétaliser.

Au titre du 4° du II de l'article L 123-1-5 du code de l'urbanisme, l'immeuble est frappé par une servitude de mixité sociale à 100 % inscrite au PLUi du territoire de la Métropole Aix Marseille Provence : Cette disposition prévoit que le règlement du plan local d'urbanisme (PLU), communal ou intercommunal, peut, au titre des règles relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions, *« de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale »*

*Dans les secteurs de mixité sociale délimités par le Règlement PLUi CT1 du 19 Décembre 2019 (Annexe 18), la réalisation d'un programme de logements prévoit qu'un pourcentage minimal de ce programme est affecté à des logements locatifs sociaux au sens de l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation. Pour l'immeuble 11, rue Sénac le pourcentage de mixité sociale s'élève à 100%. (cf P 54 du DUP).*

**Deux hypothèses sont présentées dans le dossier ; une construction neuve ou une réhabilitation permettant la création de 5 logements sociaux pour une superficie de +/- 271 M<sup>2</sup> habitables.**

Sous réserve d'investigations techniques approfondies impliquant l'écrtage du cinquième niveau, il serait possible de modifier le programme de réhabilitation et de permettre la création d'un sixième logement.

Par ailleurs son classement au PLU en zone Uap consacré à la préservation et la valorisation du tissu historique, le dossier de DUP précise que l'immeuble ne présente aucun intérêt patrimonial dans le cadre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

Les plans et coupes de principe du projet présentés au dossier d'enquête ne font pas apparaître de modification du profil de l'immeuble par rapport à la construction actuelle. Les caractéristiques du projet de réhabilitation du bâtiment s'intègrent donc de manière cohérente au linéaire bâti de la rue

Dans ce cadre, le projet présenté par Marseille Habitat est conforme au PLUi récemment approuvé (déc. 2019).

## **4. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

Par arrêté du 10 Février 2021, Monsieur le Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône a notifié l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et d'une enquête parcellaire, sur le territoire de la commune de Marseille, au bénéfice de Marseille Habitat, en vue du projet de création de logements sociaux sis, 11, rue Sénac de Meilhan, 13001 Marseille.

L'arrêté précise qu'il s'agit de l'organisation d'une enquête publique conjointe, relative à l'utilité publique de l'opération d'aménagement et parcellaire, en vue de délimiter exactement l'immeuble nécessaire à la réalisation du projet.

Sur demande de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône auprès du tribunal administratif, j'ai été désigné par ordonnance n° TA E21000007/13 du tribunal administratif de Marseille en date du 26 Janvier 2021 pour conduire cette enquête. Cette disposition législative, ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle, garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur à l'égard, aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité.

Le 11 février 2021, Marseille Habitat a informé le propriétaire la SCI IMMA FONCIER par courrier recommandé avec accusé de réception de l'ouverture de l'enquête publique (Annexe 15.)

### **4.1 Information du public**

La publication légale a été assurée dans deux journaux de la presse régionale, ainsi que par un affichage public de l'avis d'enquête sur le panneau d'information du lieu de l'enquête. L'affichage sur site, imprimé sur fond jaune au format A2 a été assuré et complété par une publication via le site internet de la Mairie <https://www.maarseille.fr/logement-urbanisme/concertations-enquetes-consultations-publiques>, ont complété l'information du public.

L'information au public a été parachevée par trois permanences réalisées à la Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme du Foncier et du Patrimoine, 40 Rue Fauchier Marseille.

- Le mercredi 17 mars 2021, de 9h00 à 12h00
- Le mercredi 24 mars 2021, de 13h45 à 16h45
- Le vendredi 02 avril 2021, de 13h45 à 16h45

Entre le mercredi 17 mars et le vendredi 02 avril 2021 inclus, l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions conformément à l'arrêté préfectoral relatif aux modalités définies pour l'élaboration d'une enquête publique.

J'ai visité le site à deux reprises, le 11 février puis le 4 mars ayant été informé par le préposé du restaurant *Les Jumeaux* au N°2 rue de la SÉNAC de MEILHAN de la présence d'un échafaudage en façade au N° 11.

Toute personne a pu prendre connaissance du dossier aux jours et heures d'ouverture de la Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme du Foncier et du Patrimoine, 40 Rue Fauchier Marseille 13002 et auprès du commissaire enquêteur lors de mes permanences. Durant l'enquête le public pouvait solliciter des informations auprès de :

- Marseille Habitat (Responsable du Projet) Espace Colbert -10 rue Sainte Barbe 13001 Marseille Tél : 04 91 15 49 49 -Fax : 04 91 15 49 59 -Site internet : [www.marseillehabitat.fr](http://www.marseillehabitat.fr)
- Mairie de Marseille (Siège de l'enquête) Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine (DGAUFP) 40, Rue Fauchier -13002 Marseille
- Préfecture des Bouches-du-Rhône Direction de la Citoyenneté, de la Légalité et de l'Environnement Bureau de l'Utilité Publique, de la Concertation et de l'Environnement Bd Paul PEYTRAL - 13282 Marseille Cedex 20 Tél: 04.84.35.40.00 -Site internet : [www.bouches-du-rhone.gouv.fr](http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr)

Deux registres papier cotés et paraphés de 16 pages numérotées et paraphées par mes soins, ainsi que les dossiers parcellaire et DUP complets, ont été tenu à disposition du public pour permettre de faire part de remarques et observations.

## 4.2 Composition du dossier

Le dossier d'enquête préalable à la DUP, établi en Novembre 2020 par la SEM MARSEILLE HABITAT comprend 2 pièces et 3 annexes.

- L'état parcellaire de l'immeuble à exproprier au 11 rue SÉNAC DE MEILHAN à la date du 25 janvier 2021. (2 pages).
- Le plan cadastral format A4 à l'échelle 1/500, le périmètre délimitatif de la parcelle 86 Section A (1 page)

Le dossier DUP de 86 pages, contient les chapitres suivants :

- La notice explicative
- Le cadre juridique et l'objet de l'opération
- Le contexte de l'opération
- Les raisons du choix de cet immeuble
- Les plans 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
- Les annexes.
  - Délibération n°003-6461/19/CM Conseil Métropolitain du 20 juin 2019
  - Évaluation sommaire et Globale de France Domaines du 07 octobre 2019
  - Éléments relatifs à la servitude de mixité sociale.

**Il faut souligner le soin apporté par Marseille Habitat sur le caractère exhaustif et pédagogique du dossier pour le rendre accessible au plus grand nombre.**

## **5. ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

Le but de l'enquête parcellaire est de déterminer les propriétaires, les titulaires de droits réels et des autres ayants droits sur les parcelles concernées par une expropriation éventuelle, ainsi que les interdictions ou servitudes afférentes au périmètre du projet.

Il s'agit de la parcelle cadastrée 1/806A N°86 d'une superficie de 1a 73 ca située dans le quartier THIERS du centre de Marseille 13001, occupée par un immeuble de 4 étages et d'un bâtiment de type industriel.

L'état parcellaire permet de confirmer l'origine de la propriété et l'identité du propriétaire actuel. Il s'agit d'une mono propriété de la société civile immobilière IMMA FONCIER domiciliée 17 RUE DE LA PROVIDENCE 13001 MARSEILLE, Monsieur Chaloum UZAN, étant gérant de la société.

Le propriétaire a été avisé de l'ouverture de l'enquête parcellaire et d'utilité publique par courrier recommandé avec accusé de réception du 21 Février 2021 N° 2C 145 895 0342 5.

Lors de la réunion du 11 Février 2021 avec les responsables du dossier à Marseille Habitat, il m'a été confirmé que la parcelle et l'immeuble du 11, rue SÉNAC DE MEILHAN sont inscrits

- Dans la concession d'Éradication de l'Habitat indigne (lot n°1 confié à Marseille Habitat) ;
- En territoire QPV, du PRIN (projet d'intérêt national) et du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

L'immeuble en secteur AVAP se situe dans le périmètre projet partenarial d'Aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille en association au projet Opah « Grand Centre-Ville » et du volet copropriétés dégradées « centre-ville Marseille ».

La parcelle s'inscrit aussi dans le secteur de servitude de mixité sociale à 100% de création de logements locatifs sociaux prévu par le Règlement Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) du 19 Décembre 2019, qui identifie les îlots du centre-ville sur lesquels ne peuvent être produits que du logement social.

## 6. ANALYSE DU DOSSIER D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) permet lui d'apprécier l'utilité publique du projet, selon trois critères principaux : son opportunité, la nécessité de l'expropriation par le bilan coût/avantage de l'opération.

Rappelons que selon le Conseil d'État, la notion d'utilité publique (UP) renvoie juridiquement à un « bilan coûts-avantages ». 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'État 28 mai 1971).

L'étude du dossier met en évidence que cette opération participe à la dynamique de l'opération Grand Centre-Ville et à l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain multi-sites initiée depuis 2009, un projet confirmé en 2016 par la Métropole Aix-Marseille Provence.

L'intervention sur l'immeuble situé au 11 rue SÉNAC DE MEILHAN en vue de le réhabiliter et de 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 ce quartier.

**En l'état le projet initial de la SCI de création de logements étudiants tel que confirmé 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.**

## 7. OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSE

Au terme de l'enquête l'état des observations du public est le suivant :

- Prise de connaissance du dossier hors permanences : 0
- Transmission de courriers hors permanence : 3
- Contributions sur registre pendant les permanences : 0
- Contributions orales : 0
- Pétition ou autres : 0
- Contribution écrite : 0

**Transmission de courriers hors permanence :** Suite au courrier recommandé avec accusé de réception du 11 Février 2021 adressé à la SCI propriétaire par Marseille Habitat l'informant de l'ouverture de l'enquête publique pour expropriation de son immeuble du 11 rue SÉNAC DE MEILHAN, la SCI a fait parvenir deux courriers.

Le courrier RAR de réponse de la SCI à Marseille Habitat du 10 Mars 2021 (Annexe 16), « *se plaignant de harcèlement spéculatif suite au blocage de son projet de création de logements étudiants et concluant d'une demande de rendez-vous à la Présidente de Marseille Habitat.* »

Le courrier RAR du 10 Mars 2021 de la SCI à la Présidente de la Métropole (Annexe 17) reprenant l'historique de la problématique, rejetant la démarche d'utilité publique du projet du pétitionnaire, informant la Présidente de son intention de contester la procédure d'expropriation et exprimant son désaccord sur l'indemnité de dépossession.

Le courrier de réponse RAR de Marseille Habitat à la SCI du 30 Mars 2021, confirmant le montant de l'offre de dépossession de 455.000 € et des permanences du commissaire enquêteur.

## **8. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE**

L'enquête publique s'est achevée comme prévu le 2 Avril 2021 à 16h45, les registres ont été clos et remis au commissaire enquêteur par M Patrick AMICO Maire adjoint chargé de la politique du logement de la Ville de Marseille.

# ANNEXES

1. Arrêté du Préfet des BDR n° 2021/08 du 10 Février 2021
2. Décision du TA du 26 Janvier 2021 n° E21000007/13 désignant le commissaire enquêteur
3. Avis d'enquête publique du 24 août 2020
4. Publication dans la presse 05/03/2021 et le 18/03/2021 La Marseillaise
5. Publication dans la presse 04/03/2021 et le 18/03/2021 La Provence
6. Constat d'huissier PROVJURIS d'affichage sur site du 21 mars, 23 mars et 2 Avril 2021
7. Publication sur site internet ville de Marseille
8. Mairie 1er arrondissement Direction de l'urbanisme. Certificat d'affichage du 6/04/2021
9. Photographies (2) façade du 21 Février et 4 Mars 2021.
10. Absence de panneau de déclaration préalable de travaux (photographie du 4 mars 2021).
11. Courrier Marseille Habitat à la SCI du 11/02/2021
12. Réponse de la SCI à Marseille Habitat du 10/03/2021
13. Courrier de la SCI à la Métropole du 10/03/2021
14. Courrier de réponse RAR de Marseille Habitat à la SCI du 30/03/2021.

# Annexe 1

  
**PRÉFET  
DES BOUCHES-  
DU-RHÔNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de la Citoyenneté, de la Légalité  
et de l'Environnement**

**Bureau de l'Utilité Publique, de la Concertation  
et de l'Environnement**  
✓ Utilité Publique n° 2021/08

## ARRETE

prescrivant l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et d'une enquête parcellaire, sur le territoire de la commune de Marseille, au bénéfice de Marseille Habitat, en vue du projet de création de logements sociaux sis, 11, rue Sénac de Melhan, 13001 Marseille

**Le Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur,  
Préfet de la Zone de Défense et de Sécurité Sud  
Préfet des Bouches-du-Rhône**

VU le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, notamment en ses articles L122-6, R112-1 et suivants, et R131-1 et suivants;

VU le Code de l'Environnement, et notamment en ses articles R123-25 et suivants;

VU le Code des Relations entre le Public et l'Administration,

VU la loi n°2020-856 du 9 juillet 2020 organisant la sortie de l'état d'urgence sanitaire ;

VU le décret n° 2020-1035 du 13 août 2020 modifiant le décret n° 2020-860 du 10 juillet 2020 prescrivant les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de covid-19 dans les territoires sortis de l'état d'urgence sanitaire et dans ceux où il a été prorogé ;

VU les dispositions des articles L5217-2 et L5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales en vertu desquelles la Métropole Aix-Marseille-Provence exerce, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les compétences qui étaient à la date de sa création, transférées par les communes membres aux établissements publics de coopération intercommunale fusionnés, en application du I de l'article L5218-1 dudit code;

VU la liste des journaux habilités à publier les annonces judiciaires et légales dans le Département des Bouches-du-Rhône pour l'année en cours;

VU la liste départementale des commissaires enquêteurs pour l'année en cours;

Place Félix Baret - CS 80001 - 13202 Marseille Cedex 06  
Téléphone : 04.84.35.40.00  
[www.habitat-du-rhone.pv.fr](http://www.habitat-du-rhone.pv.fr)

VU l'arrêté Préfectoral du 28 décembre 2015 portant transfert à la communauté urbaine Marseille-Provence-Métropole, de l'opération d'aménagement, sous forme de concession, de l'opération d'Éradication d'Habitat Insalubre (EHI), lot n°1, et de l'opération d'aménagement «grand centre-ville», sur le territoire de la commune de Marseille, à compter du 31 décembre 2015;

VU la Délibération du 13 décembre 2016, de la Métropole Aix Marseille Provence, approuvant la stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé;

VU la délibération n° DEVT 001-5507/19/CM du 28 février 2019 qui approuve l'avenant n°22 à la concession EHI lot n°1 et la proroge jusqu'au 31 décembre 2021

VU la délibération du 20 juin 2019, de la Métropole d'Aix-Marseille-Provence approuvant

- l'engagement des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique, au profit de Marseille Habitat ou d'Urbanis Aménagement, agissant chacun au titre d'une concession d'aménagement d'Éradication de l'Habitat Indigne, des 41 immeubles listés de la présente Délibération;

- le bilan de la concertation publique préalable aux déclarations d'utilité publique (DUP) nécessaires pour la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne;

VU les courriers des 24 février et 27 novembre 2020 par lesquels la Directrice des Opérations Urbaines et Foncières de Marseille Habitat a sollicité la mise en œuvre de la procédure d'enquête publique conjointe portant sur l'utilité publique et le parcellaire, en vue de la création de logement sociaux sur l'immeuble sis, 11, rue Sénac de Meilhan, 13001 Marseille;

VU le courrier du 26 juin 2020, par lequel la présidente de la Métropole Aix-Marseille- Provence, a sollicité l'ouverture d'une enquête publique conjointe portant sur l'utilité publique et le parcellaire, au bénéfice de Marseille Habitat, en vue de la création de logement sociaux sur l'immeuble sis 11, rue Sénac de Meilhan 13001 Marseille ;

VU la décision n° E2100007/13 du 26 janvier 2021 par laquelle la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille a désigné le Commissaire enquêteur, afin de conduire l'enquête conjointe susvisée;

VU les pièces du dossier, devant être soumis à l'enquête préalable à l'utilité publique de cette opération ;

VU les plans et les états parcellaires devant être soumis à cette enquête en vue de délimiter exactement les immeubles nécessaires à la réalisation de cette opération;

SUR proposition de la Secrétaire Générale de la Préfecture des Bouches-du-Rhône :

## ARRETE

### ARTICLE 1:

Il sera procédé, au bénéfice de Marseille Habitat, sur le territoire de la commune de Marseille, à l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et au parcellaire, en vue de la réalisation de logements sociaux, sur l'immeuble sis 11, rue de Sénac de Meilhan, à Marseille 13001.

2,

Place Félix Baret - CS 80001 - 13282 Marseille Cedex 08 -  
Téléphone : 04.84.35.40.00  
[www.bouches-du-rhone.gouv.fr](http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr)

## ARTICLE 2:

A été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur chargé de conduire l'enquête considérée, par la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille : Monsieur Yves LARRIEU, Directeur Général Adjoint du secteur social et médico-social, retraité.

## ARTICLE 3:

En application de la réglementation en vigueur au jour du déroulement de l'enquête publique, les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de COVID 19 (distanciation physique, mesures barrières, etc.) seront fixées au cas par cas, en fonction des possibilités d'accueil du public et de configuration des locaux sous la responsabilité de l'autorité municipale.

Des recommandations d'organisation pourront être examinées avec le commissaire enquêteur afin d'assurer l'équilibre entre les exigences de la sécurité sanitaire et l'information du plus large public.

Les frais occasionnés par la mise à disposition des moyens nécessaires à la sécurité sanitaire dans le prolongement du bon déroulement de l'enquête publique seront susceptibles d'être pris en charge par le pétitionnaire.

## ENQUÊTE PRÉALABLE A L'UTILITÉ PUBLIQUE

### ARTICLE 4:

Les pièces du dossier ainsi que les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront déposés pendant 17 jours consécutifs, du mercredi 17 mars 2021 au vendredi 02 avril 2021 inclus, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations sur l'utilité publique de cette opération sur lesdits registres, aux lieux, jours et heures suivants:

- Mairie de Marseille - Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine, (siège de l'enquête), 40 Rue Fauchier, 13002 Marseille, du lundi au vendredi, de 9h00 à 12h00 et de 13h45 à 16h45.

Par ailleurs, les observations du public pourront être adressées par écrit au commissaire enquêteur en Mairie de Marseille - Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine, (siège de l'enquête), 40 Rue Fauchier, 13002 Marseille, lequel les annexera au registre d'enquête publique.

Il en sera de même pour les observations qui seraient présentées par la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Bouches-du-Rhône et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Marseille Provence.

Le commissaire enquêteur, se tiendra personnellement à cet effet au lieu précité, aux jours et heures suivants:

- Mairie de Marseille - Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine, (siège de l'enquête):

-le mercredi 17 mars 2021, de 9h00 à 12h00

-le mercredi 24 mars 2021, de 13h45 à 16h45

-le vendredi 02 avril 2021, de 13h45 à 16h45

3.

Place Félix Baret - CS 80001 - 13282 Marseille Cedex 08 -  
Téléphone 04 94 36 40 00  
[www.bouches-du-rhone.gouv.fr](http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr)

#### **ARTICLE 5:**

À l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront clos et signés par le maire de Marseille, puis transmis dans les 24 heures, avec les dossiers d'enquête et les documents annexés au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur examinera les observations consignées ou annexées aux registres d'enquête, et entendra toute personne qu'il lui paraîtra utile de consulter, ainsi que le maître de l'ouvrage s'il en fait la demande.

Le commissaire enquêteur établira un rapport qui relatara le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à la déclaration de l'utilité publique de l'opération considérée, et les transmettra par écrit, accompagnées du dossier d'enquête, dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête, au Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône.

### **ENQUÊTE PARCELLAIRE**

#### **ARTICLE 6:**

Les plans et les états parcellaires, ainsi que le registre d'enquête parcellaire, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le maire, resteront déposés au même lieu, et pendant le même délai, fixés à l'article 4 du présent arrêté, afin que chacun puisse en prendre connaissance, et consigner sur ledit registre ses observations portant sur les limites des biens à exproprier.

Par ailleurs, les observations du public pourront être adressées par écrit en mairie de Marseille, à l'adresse précitée, au commissaire enquêteur, ou au maire, qui les annexera au registre concerné.

En outre, les observations seront également reçues par le commissaire enquêteur qui se tiendra personnellement à cet effet au même lieu, jours et heures indiqués en article 4 du présent arrêté.

#### **ARTICLE 7:**

Si le commissaire enquêteur propose, en accord avec l'expropriant, une modification du tracé et si le changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrain bâties ou non bâties, avis en sera donné collectivement et individuellement aux personnes concernées dans les conditions prévues aux articles 10 et 11 du présent arrêté.

Pendant un délai de huit jours, à compter de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier resteront déposés en mairie concernée. Les intéressés pourront fournir leurs observations comme il est dit à l'article 4 du présent arrêté.

À l'expiration de ce délai, le commissaire enquêteur fera connaître à nouveau, dans un délai maximum de huit jours, ses conclusions et transmettra le dossier au Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur - Préfet des Bouches-du-Rhône.

#### **ARTICLE 8:**

À l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront clos et signés par le maire concerné et transmis dans les vingt-quatre heures, avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur.

Dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête, le commissaire enquêteur, après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer, transmettra l'ensemble des pièces avec son rapport

4.

Place Félix Baret - CS 85001 - 13282 Marseille Cedex 08 -  
Téléphone : 04.84.35.40.00  
[www.bouches-du-rhone.gouv.fr](http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr)

et avis motivé sur l'emprise des ouvrages projetés, au Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur, Préfet des Bouches-du-Rhône.

#### **ARTICLE 9:**

En vue de la fixation des indemnités et en vertu des dispositions des articles L311-1 et suivants et R311-2 du Code de l'Expropriation, le propriétaire, l'usufruitier, sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, les locaux, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, les autres personnes intéressées, sont tenues de se faire connaître en écrivant à Madame la Directrice des Opérations Urbaines et Foncières de Marseille Habitat - Espace Colbert - 10 rue Sainte Barbe - 13001 Marseille, dans un délai d'un mois, à défaut de quoi elles seront déchuës de tous droits à indemnités.

### **PUBLICITÉ**

#### **ARTICLE 10:**

Notification individuelle du dépôt des dossiers d'enquête en mairie sera adressée, préalablement à l'ouverture de l'enquête parcellaire, par l'expropriant, à chacun des propriétaires, indivisaires, copropriétaires, usufruitiers, ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs, syndics par lettre recommandée avec accusé de réception.

En cas de domicile inconnu, la notification sera faite, en double copie, au maire qui en fera afficher une, et le cas échéant, aux locaux et preneurs à bail rural.

Dès réception de cette notification, les destinataires seront tenus, s'ils sont propriétaires, de fournir à l'expropriant, toutes les indications relatives à leur identité telles qu'elles sont énumérées soit au 1er alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n°55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, ou à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

#### **ARTICLE 11:**

Un avis contenant les principales dispositions du présent arrêté sera publié par voie d'affiches huit jours au moins avant la date fixée pour l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci en mairie de Marseille, éventuellement, par tous autres procédés en usage dans la commune. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire de la commune concernée.

Cet avis sera, en outre, par les soins de la Préfecture, publié en caractères apparents dans deux journaux habilités à publier les annonces légales, dans le Département des Bouches-du-Rhône à deux reprises, huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci.

Ces formalités devront être attestées par un certificat du maire de Marseille, et un exemplaire des journaux contenant les insertions.

#### **ARTICLE 12:**

Copie du rapport et des conclusions sur l'utilité publique sera adressée en mairie de Marseille, et conservée à la Préfecture des Bouches-du-Rhône, pour y être sans délai, tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Toute personne physique ou morale concernée peut demander communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur dans les conditions fixées par le Code des Relations entre le Public et l'Administration.

5.

Place Félix Baret - CS 80001 - 13282 Marseille Cedex 08 -  
Téléphone : 04.84.35.40.00  
[www.bouches-du-rhone.gouv.fr](http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr)

Les demandes de communication de ces conclusions doivent être adressées au Préfet des Bouches-du-Rhône. Celui-ci peut inviter le demandeur à prendre connaissance de ces conclusions à la mairie de Marseille dans laquelle la copie de ces documents a été déposée, soit lui en adresser une copie à ses frais, soit assurer la publication desdites conclusions en vue de leur diffusion aux demandeurs, dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'Administration.

#### **ARTICLE 13:**

Les adresses des services intéressés, auprès desquels le public peut notamment solliciter des informations, sont les suivantes :

- **Marseille Habitat (Responsable du Projet)**

Espace Colbert - 10 rue Sainte Barbe 13001 Marseille

Tél : 04 91 15 49 49 - Fax : 04 91 15 49 59 - Site Internet : [www.marseillehabitat.fr](http://www.marseillehabitat.fr)

- **Mairie de Marseille (Siège de l'enquête)**

Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine (DGAUFP)

40, Rue Fauchier - 13002 Marseille

- **Préfecture des Bouches-du-Rhône**

Direction de la Citoyenneté, de la Légimité et de l'Environnement

Bureau de l'Utilité Publique, de la Concertation et de l'Environnement

Bd Paul Peytral - 13282 Marseille Cedex 20

Tél: 04.84.35.40.00 - Site Internet: [www.bouches-du-rhone.gouv.fr](http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr)

#### **ARTICLE 14:**

La Secrétaire Générale de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, La Directrice de Marseille Habitat, le Maire de la commune de Marseille et le commissaire enquêteur, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Marseille, le 10 FEV. 2022

Pour le Préfet  
La Secrétaire Générale



**Juliette TRIGNAT**

## Annexe 2

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉCISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MARSEILLE

26 janvier 2021

N° E2100007/13

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

### Décision désignant commissaire ou commissaire

Vu enregistrée le 19 janvier 2021, la lettre par laquelle le préfet des Bouches-du-Rhône demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'enquête conjointe portant sur l'unité publique et la parcellaire, en vue de la création de logements sociaux au 11 rue Sève de Meilhan - 13001 Marseille - par l'organisme aménageur Marseille Habitat.

Vu le code de l'environnement.

Vu le code de l'urbanisme.

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2021.

### DECIDE

**Article 1<sup>er</sup>** : Monsieur Yves Lamine est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**Article 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**Article 3** : La présente décision sera notifiée au préfet des Bouches-du-Rhône et à Monsieur Yves Lamine.

Fait à Marseille, le 26 janvier 2021

La 1<sup>re</sup> Vice-présidente

Muriel JUSSET



**PRÉFET  
DES BOUCHES-  
DU-RHÔNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de la Citoyenneté,  
de la Légallité et de l'Environnement  
Bureau de l'Utilité Publique,  
de la Concertation et de l'Environnement**

## **AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

sur le territoire de la commune de MARSEILLE

En application du Code de l'Expropriation, et en exécution de l'arrêté n°2021/08 en date du 10/02/2021 du Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte d'Azur – Préfet des Bouches-du-Rhône, il sera procédé, à 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 au 11, rue Sénac de Melhan – 13001 Marseille.

A été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur chargé de conduire l'enquête considérée, par la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille : Monsieur Yves LARRIEU, Directeur Général Adjoint du secteur social et médico-social, retraité.

Les pièces du dossier ainsi que les registres d'enquête portant sur l'utilité publique et le parcellaire, seront déposés pendant 17 jours consécutifs, du mercredi 17 mars 2021 au vendredi 02 avril 2021 inclus, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations sur l'utilité publique et le parcellaire de cette opération, sur lesdits registres, aux lieux, jours et heures suivants :

– Mairie de Marseille – Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine (siège de l'enquête) – 40, Rue Fauchier, 13002 Marseille, du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 45 à 16 h 45.

Par ailleurs, les observations sur l'utilité publique pourront être adressées par écrit au Commissaire Enquêteur à l'adresse de la mairie de Marseille, siège de l'enquête – Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine, lequel les annexera au registre d'enquête publique. Il en sera de même pour les observations qui seraient présentées par la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Bouches-du-Rhône et la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Aix-Marseille-Provence.

Les observations sur le parcellaire, pourront être adressées par écrit au maire ou au commissaire enquêteur, à l'adresse de la mairie susvisée. Elles seront annexées au registre concerné.

En outre, les observations pourront être émises auprès du Commissaire Enquêteur qui se tiendra personnellement à cet effet aux lieux, jours et heures suivants :

– Mairie de Marseille – Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine (siège de l'enquête) :

- le mercredi 17 mars 2021, de 9h00 à 12h00
- le mercredi 24 mars 2021, de 13h45 à 16h45
- le vendredi 02 avril 2021, de 13h45 à 16h45

En vue de la fixation des indemnités et en vertu des dispositions des articles L311-1 et suivants et R311-2 du Code de l'Expropriation, le propriétaire, l'usufruitier, sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, les autres personnes intéressées, sont tenues de se faire connaître en écrivant à Madame la Directrice des Opérations Urbaines et Foncières de Marseille Habitat – Espace Colbert – 10 rue

Place Félix Baret - CS 80001 - 13282 Marseille Cedex 06 -  
Téléphone : 04.84.35.40.00  
[www.bouches-du-rhone.gouv.fr](http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr)

1/2

Le commissaire enquêteur établira un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à la déclaration de l'utilité publique de l'opération considérée, et sur le volet parcellaire, puis les transmettra par écrit, accompagnés du dossier d'enquête, au Préfet des Bouches-du-Rhône, dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur relatifs à l'utilité publique de l'opération projetée, seront à l'issue de l'enquête tenus à la disposition de toutes les personnes intéressées, en mairie de Marseille (DGAUFP), ainsi qu'à la Préfecture des Bouches-du-Rhône, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Toute personne physique ou morale concernée peut demander communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur dans les conditions fixées par le Code des Relations entre le Public et l'Administration.

Les demandes de communication de ces conclusions doivent être adressées au Préfet des Bouches-du-Rhône. Celui-ci peut inviter le demandeur à prendre connaissance de ces conclusions à la mairie de Marseille (DGAUFP), soit lui en adresser une copie à ses frais, soit assurer la publication des dites conclusions en vue de leur diffusion aux demandeurs, dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'Administration.

En application de la réglementation en vigueur au jour du déroulement de l'enquête publique, les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de COVID 19 (distanciation physique, mesures barrières, etc.) seront fixées au cas par cas, en fonction des possibilités d'accueil du public et de configuration des locaux sous la responsabilité de l'autorité municipale.

Les adresses des services intéressés, auprès desquels le public peut notamment solliciter des informations, sont les suivantes :

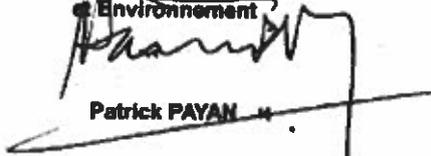
**-Marseille Habitat (Responsable du Projet)**  
Espace Colbert – 10 rue Sainte Barbe 13001 Marseille  
Tél : 04 91 15 49 49 – Fax : 04 91 15 49 59 – Site internet : [www.marseillehabitat.fr](http://www.marseillehabitat.fr)

**-Mairie de Marseille (Siège de l'enquête)**  
Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine (DGAUFP)  
40 Rue Fauchier – 13002 Marseille. Tél : 04 91 55 22 00 – Site internet : [www.marseille.fr](http://www.marseille.fr)

**-Préfecture des Bouches-du-Rhône**  
Direction de la Citoyenneté, de la Légalité et de l'Environnement  
Bureau de l'Utilité Publique, de la Concertation et de l'Environnement  
Bd Paul Peytral – 13282 Marseille Cedex 20  
Tél : 04.84.35.40.00 – Site Internet : [www.bouches-du-rhone.gouv.fr](http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr)

Marseille, le 11 FEV. 2021

Pour le Préfet  
Le Chef de Bureau  
de l'Utilité Publique, Concertation  
et Environnement

  
Patrick PAYAN

Place Félix Baret - CS 80001 - 13282 Marseille Cedex 08 -  
Téléphone 04.84.35.40.00  
[www.bouches-du-rhone.gouv.fr](http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr)

2/2



**PRÉFET  
DES BOUCHES-  
DU-RHÔNE**

**DIRECTION DE LA CITOYENNETÉ,  
DE LA LÉGALITÉ ET DE L'ENVIRONNEMENT  
BUREAU DE L'UTILITÉ PUBLIQUE  
DE LA CONCERTATION ET DE L'ENVIRONNEMENT  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE MARSEILLE**

En application du Code de l'Expropriation, et en exécution de l'arrêté n°2021/08 en date du 10/02/2021

Le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur - Préfet des Bouches-du-Rhône, il sera procédé, à l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et au parcelaire, sur le territoire de la commune de Marseille, au bénéfice de Marseille Habitat, en vue de la réalisation de logements sociaux au 11, rue Sénac de Mézières - 13001 Marseille.

A été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur chargé de conduire l'enquête considérée, par la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille Monsieur Yves LARRIEU, Directeur Général Adjoint du secteur social et médico-social, retraité.

Les pièces du dossier ainsi que les registres d'enquête portant sur l'utilité publique et le parcelaire, seront déposés pendant 17 jours consécutifs, du mercredi 17 mars 2021 au vendredi 02 avril 2021 inclus, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations sur l'utilité publique et le parcelaire de cette opération, sur les registres, aux lieux, jours et heures suivants :  
- Mairie de Marseille - Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine (siège de l'enquête) - 40, Rue Faucher, 13002 Marseille du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 45 à 16 h 45

Par ailleurs, les observations sur l'utilité publique pourront être adressées par écrit au Commissaire Enquêteur à l'adresse de la mairie de Marseille, siège de l'enquête - Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine, ainsi que les annexes au registre d'enquête publique. Il en sera de même pour les observations qui seraient présentées par la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône - la Chambre de Mézières et de l'Artisanat des Bouches-du-Rhône et la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Aix-Marseille-Provence.

Les observations sur le parcelaire, pourront être adressées par écrit au maire ou au commissaire enquêteur, à l'adresse de la mairie susvisée. Elles seront annexées au registre concerné.

En outre, les observations pourront être émises auprès du Commissaire Enquêteur qui se tiendra personnellement à cet effet aux lieux, jours et heures suivants :  
- Mairie de Marseille - Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine (siège de l'enquête) :  
- le mercredi 17 mars 2021, de 9h00 à 12h00  
- le mercredi 24 mars 2021, de 13h45 à 16h45  
- le vendredi 02 avril 2021, de 13h45 à 16h45

En vue de la fixation des indemnités et en vertu des dispositions des articles L311-1 et suivants et R311-2 du Code de l'Expropriation, les propriétaires, usagers, locataires, sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'exploitant les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emplois, d'habitat ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des services, les autres personnes intéressées, sont tenus de se faire connaître en écrivant à Madame la Directrice des Opérations Urbaines et Foncières de Marseille Habitat - Espace Colbert - 10 rue Sainte Barbe - 13001 Marseille, dans un délai d'un mois, à défaut de quoi elles seront déduites de tous droits à indemnités.

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relatara le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à la déclaration de l'utilité publique de l'opération considérée, et sur le volet parcelaire, puis les transmettra par écrit, accompagnés du dossier d'enquête, au Préfet des Bouches-du-Rhône, dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur relatifs à l'utilité publique de l'opération projetée, seront à l'issue de l'enquête tenus à la disposition de toutes les personnes intéressées, en mairie de Marseille (DGAUFP), ainsi qu'à la Préfecture des Bouches-du-Rhône, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Toute personne physique ou morale concernée peut demander communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur dans les conditions fixées par le Code des Relations entre le Public et l'Administration.

Les demandes de communication de ces conclusions doivent être adressées au Préfet des Bouches-du-Rhône. Celui-ci peut inviter le demandeur à prendre connaissance de ces conclusions à la mairie de Marseille (DGAUFP), soit lui en adresser une copie à ses frais, soit assurer la publication desdites conclusions en vue de leur diffusion aux demandeurs, dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'Administration.

En application de la réglementation en vigueur au jour du déroulement de l'enquête publique, les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de COVID 19 (distanciation physique, mesures barrières, etc.) seront fixées au cas par cas, en fonction des possibilités d'accès du public et de configuration des locaux sous la responsabilité de l'autorité municipale.

Les adresses des services intéressés, auprès desquels le public peut notamment solliciter des informations sont les suivantes :  
-Marseille Habitat (Responsable du Projet)  
Espace Colbert - 10 rue Sainte Barbe 13001 Marseille Tél : 04 91 15 49 49  
Fax : 04 91 15 49 59 - Site internet : www.marseillehabitat.fr

-Mairie de Marseille (Siège de l'enquête)  
Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine (DGAUFP) 40 Rue Faucher - 13002 Marseille. Tél : 04 91 55 22 00  
Site internet : www.marseille.fr

-Préfecture des Bouches-du-Rhône  
Direction de la Citoyenneté, de la Légalité et de l'Environnement  
Bureau de l'Utilité Publique, de la Concertation et de l'Environnement  
33 Paul Peytral - 13282 Marseille Cedex 20  
Tél : 04 84 35 40 00 - Site internet : www.bouches-du-rhone.gouv.fr

Marseille, le 11 février 2021  
Pour le Préfet  
Le Chef de Bureau  
de l'Utilité Publique, Concertation  
et Environnement  
Patrick PAVAN

**PRÉFET  
DES BOUCHES-  
DU-RHÔNE**

**DIRECTION DE LA CITOYENNETÉ,  
DE LA LÉGALITÉ ET DE L'ENVIRONNEMENT  
BUREAU DE L'UTILITÉ PUBLIQUE  
DE LA CONCERTATION ET DE L'ENVIRONNEMENT  
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE MARBÈLLE**

En application du Code de l'Expropriation, et en exécution de l'arrêté n°2021/06 en date du 10/02/2021

Le Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur - Préfet des Bouches-du-Rhône, il sera procédé, à l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et au parcelaire, sur le territoire de la commune de Marbèlle, au bénéfice de Marseille Habitat, en vue de la réalisation de logements sociaux au 11, rue Sénac de Mézières - 13001 Marseille.

A été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur chargé de conduire l'enquête considérée, par la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille Monsieur Yves LARRIEU, Directeur Général Adjoint du secteur social et médico-social, retraité.

Les pièces du dossier ainsi que les registres d'enquête portant sur l'utilité publique et le parcelaire, seront déposés pendant 17 jours consécutifs, du mercredi 17 mars 2021 au vendredi 02 avril 2021 inclus, afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner ses observations sur l'utilité publique et le parcelaire de cette opération, sur les registres, aux lieux, jours et heures suivants :  
- Mairie de Marbèlle - Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine (siège de l'enquête) - 40, Rue Faucher, 13002 Marseille, du lundi au vendredi de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 45 à 16 h 45

Par ailleurs, les observations sur l'utilité publique pourront être adressées par écrit au Commissaire Enquêteur à l'adresse de la mairie de Marbèlle, siège de l'enquête - Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine, ainsi que les annexes au registre d'enquête publique. Il en sera de même pour les observations qui seraient présentées par la Chambre d'Agriculture des Bouches-du-Rhône, la Chambre de Mézières et de l'Artisanat des Bouches-du-Rhône et la Chambre de Commerce et d'Industrie Métropolitaine Aix-Marseille-Provence.

Les observations sur le parcelaire, pourront être adressées par écrit au maire ou au commissaire enquêteur, à l'adresse de la mairie susvisée. Elles seront annexées au registre concerné.

En outre, les observations pourront être émises auprès du Commissaire Enquêteur qui se tiendra personnellement à cet effet aux lieux, jours et heures suivants :  
- Mairie de Marbèlle - Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine (siège de l'enquête) :  
- le mercredi 17 mars 2021, de 9h00 à 12h00  
- le mercredi 24 mars 2021, de 13h45 à 16h45  
- le vendredi 02 avril 2021, de 13h45 à 16h45

En vue de la fixation des indemnités et en vertu des dispositions des articles L311-1 et suivants et R311-2 du Code de l'Expropriation, les propriétaires, usagers, locataires, sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'exploitant les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emplois, d'habitat ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des services, les autres personnes intéressées, sont tenus de se faire connaître en écrivant à Madame la Directrice des Opérations Urbaines et Foncières de Marseille Habitat - Espace Colbert - 10 rue Sainte Barbe - 13001 Marseille, dans un délai d'un mois à défaut de quoi elles seront déduites de tous droits à indemnités.

Le commissaire enquêteur établit un rapport qui relatara le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables ou non à la déclaration de l'utilité publique de l'opération considérée, et sur le volet parcelaire, puis les transmettra par écrit, accompagnés du dossier d'enquête, au Préfet des Bouches-du-Rhône, dans un délai d'un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur relatifs à l'utilité publique de l'opération projetée, seront à l'issue de l'enquête tenus à la disposition de toutes les personnes intéressées, en mairie de Marbèlle (DGAUFP), ainsi qu'à la Préfecture des Bouches-du-Rhône, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Toute personne physique ou morale concernée peut demander communication des conclusions motivées du commissaire enquêteur dans les conditions fixées par le Code des Relations entre le Public et l'Administration.

Les demandes de communication de ces conclusions doivent être adressées au Préfet des Bouches-du-Rhône. Celui-ci peut inviter le demandeur à prendre connaissance de ces conclusions à la mairie de Marbèlle (DGAUFP), soit lui en adresser une copie à ses frais, soit assurer la publication desdites conclusions en vue de leur diffusion aux demandeurs, dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'Administration.

En application de la réglementation en vigueur au jour du déroulement de l'enquête publique, les mesures générales nécessaires pour faire face à l'épidémie de COVID 19 (distanciation physique, mesures barrières, etc.) seront fixées au cas par cas, en fonction des possibilités d'accès du public et de configuration des locaux sous la responsabilité de l'autorité municipale.

Les adresses des services intéressés, auprès desquels le public peut notamment solliciter des informations sont les suivantes :  
-Marseille Habitat (Responsable du Projet)  
Espace Colbert - 10 rue Sainte Barbe 13001 Marseille Tél : 04 91 15 49 49  
Fax : 04 91 15 49 59 - Site internet : www.marseillehabitat.fr

-Mairie de Marbèlle (Siège de l'enquête)  
Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine (DGAUFP) 40 Rue Faucher - 13002 Marseille. Tél : 04 91 55 22 00  
Site internet : www.marseille.fr

-Préfecture des Bouches-du-Rhône  
Direction de la Citoyenneté, de la Légalité et de l'Environnement  
Bureau de l'Utilité Publique, de la Concertation et de l'Environnement  
33 Paul Peytral - 13282 Marseille Cedex 20  
Tél : 04 84 35 40 00 - Site internet : www.bouches-du-rhone.gouv.fr

Marbèlle, le 11 février 2021  
Pour le Préfet  
Le Chef de Bureau  
de l'Utilité Publique, Concertation  
et Environnement  
Patrick PAVAN

Référence à appeler  
Dossier : 333906

**EXPEDITION**

## **PROCES-VERBAL DE CONSTAT D’AFFICHAGE**

### **A LA REQUETE DE :**

MARSEILLE HABITAT - Direction des Opérations dont le siège social est Urbaines et Foncières Espace Colbert, 10 rue Sainte Barbe 13001 MARSEILLE

### **QUI NOUS EXPOSE**

Avoir obtenu le 10 FEVRIER 2021

Un Arrêté Préfectoral portant avis d'enquête publique portant le numéro 2021/08 Relatif à un immeuble situé : 11 rue SENAC 13001 MARSEILLE

Que, conformément à la législation en vigueur, un panneau reprenant les principales caractéristiques de la décision administrative obtenue a été posé sur place, conformément aux prescriptions légales, le tout visible et lisible depuis la voie publique.

Qu'afin de préserver ses droits et faire courir le délai de recours des tiers, notre requérant souhaite faire dresser un procès-verbal de constat relatif à cet affichage sur place.

### **C’EST POURQUOI**

Déférant à cette demande,

Nous, SAS PROVJURIS, Société par Actions Simplifiée titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à la Résidence de MARSEILLE, dont le siège social est situé 4 Place Félix Baret, 13006, l'un des Huissiers de Justice, soussigné,

▪ L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN et le QUATRE MARS

Certifions nous être rendus ce jour, à l'adresse indiquée ci-dessus et y étant, certifions avoir procédé aux constatations suivantes :

Sur place, un panneau reprenant la décision administrative obtenue est affiché .

**Les mentions de ce panneau sont parfaitement visibles et lisibles depuis la voie publique.**

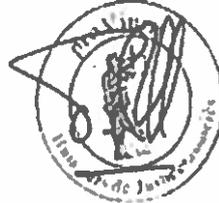
A partir du premier passage, nous nous sommes rendus à nouveau sur place, aux dates indiquées ci-après, pour constater que ce même panneau était toujours affiché, le tout dans les mêmes conditions que celles précédemment énoncées.

- **L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN et LE VINGT TROIS MARS**
- **L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN et LE DEUX AVRIL**

A titre d'illustration, nous annexons 2 clichés photographiques en fin de procès-verbal

Nos constatations terminées, nous avons dressé le présent procès-verbal pour faire valoir ce que de droit.

**Maitre Pierre MONTEL**  
**Huissier de Justice Associé**





## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussignée, Madame Valérie RANISIO, Directrice des Ressources Partagées de la Direction Générale Adjointe de l’Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine de la Ville de Marseille, certifie que :

**Du 1<sup>er</sup> mars 2021 au 2 avril 2021 inclus.**

L’avis d’enquête publique pris en application de l’arrêté n°2021/08 du 10 février 2021 prescrivant l’ouverture d’une enquête préalable à l’utilité publique et d’une enquête parcellaire, sur le territoire de la commune de Marseille, au bénéfice de Marseille habitat, en vue du projet de création de logements sociaux sis, 11 rue Sénac de Meilhan 13001 Marseille,

A été affiché, à la Mairie de Marseille, en vitrine extérieure de la DGA de l’Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine (40, rue Fauchier 13002 Marseille) et publié sur le site internet de la Ville de Marseille

Fait à Marseille, le 6 avril 2021

**Pour le Maire, par délégation**

**La Directrice  
des Ressources Partagées  
de la DGAUFP**

  
**Valérie RANISIO**



**<https://www.marseille.fr/logement-urbanisme/concertations-enquetes-consultations-publiques>**

Enquêtes publiques

- Demandes d'autorisation environnementale et de concession d'utilisation du Domaine Public maritime présentées par la société ENEDIS, dans le cadre du renouvellement des câbles d'alimentation électrique entre l'Archipel du Frioul et Marseille, 13007 (Avis d'enquête publique unique)
- Constitution d'une réserve foncière située sur l'îlot "Hoche-Versailles" 13003 Marseille au bénéfice de l'Établissement Public Foncier PACA (Avis d'enquête conjointe préalable à l'utilité publique et au parcellaire).
- **Réalisation par Marseille Habitat de logements sociaux au 11 rue de Sénac de MEILHAN 13001 Marseille (Avis d'enquête conjointe préalable à l'utilité publique et au parcellaire).**

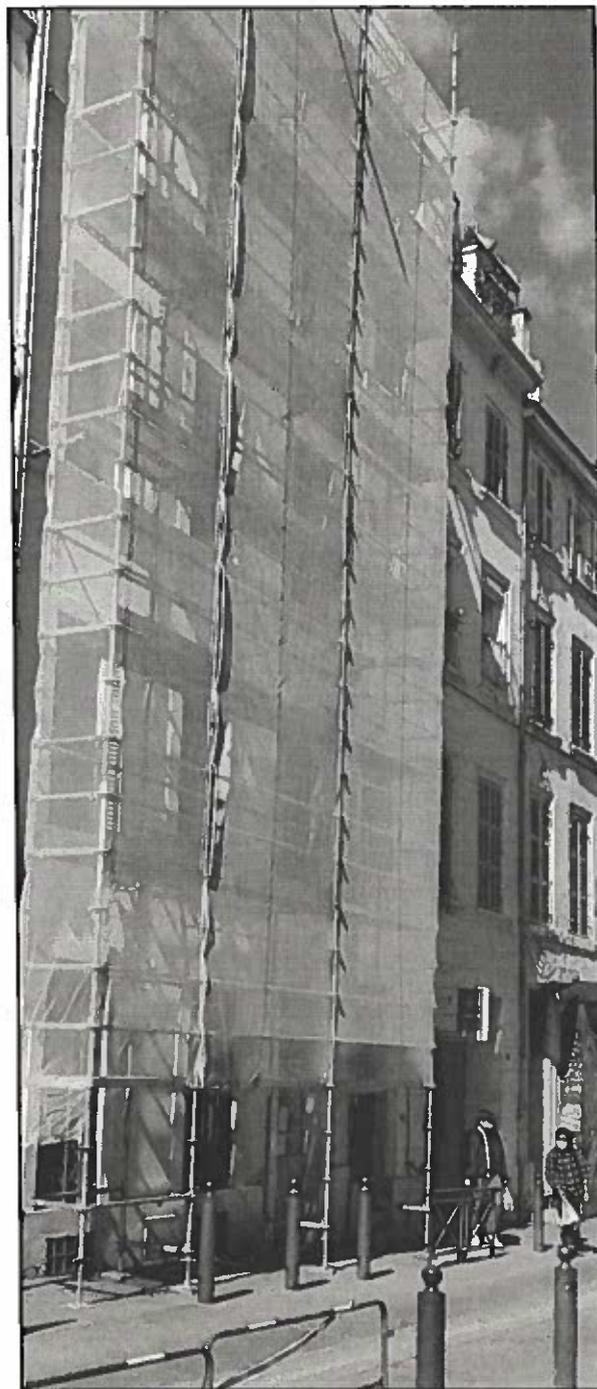
## Annexe 9

Photographies façade de l'immeuble du 21 Février et 4 Mars 2021

Façade le 11 Février 2021



Façade le 4 Mars 2021



## Annexe 10

### Absence d'affichage de déclaration préalable de travaux (DP) 4 mars 2021



## Annexe 11



Eradication de l'Habitat  
Indigne  
MD/SM/AP - 21/115

SCI IMMA FONCIER  
17, rue de la Providence  
13001 MARSEILLE

A l'attention du gérant Monsieur Chaloum  
UZAN

Marseille,  
Le 11 février 2021

**BAR n°2C.145.893.0342.5**

**Objet :** Immeuble situé 11, rue Sénac de Melhan - 13001 Marseille  
**Expropriation**  
Ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP et de l'enquête Parcellaire.

Monsieur,

Conformément aux dispositions de l'article R131-6 du Code de l'Expropriation, par les présentes, MARSEILLE HABITAT, concessionnaire de la Métropole Aix-Marseille Provence dans le cadre de l'opération d'Eradication de l'Habitat Indigne, a l'honneur de vous notifier copie de l'arrêté n°2021/08 en date du 10/02/2021 de Monsieur le Préfet de la Région Provence, Alpes, Côte-d'Azur, Préfet de la Zone de Défense et de Sécurité Sud, Préfet des Bouches du Rhône, prescrivant sur le territoire de la commune de MARSEILLE, l'ouverture des enquêtes conjointes suivantes :

- l'enquête publique portant sur l'utilité publique de la réalisation des travaux nécessaires en vue de la réalisation de logements sociaux dans l'immeuble situé 11, rue Sénac de Melhan - 13001 Marseille
- l'enquête parcellaire en vue de délimiter exactement les emprises nécessaires à la réalisation de ladite opération.

Ces enquêtes se dérouleront pendant dix-sept jours consécutifs, du mercredi 17 mars 2021 au vendredi 02 avril 2021 inclus, du lundi au vendredi, de 9 heures à 12 heures et de 13 heures 45 à 16 heures 45 à l'adresse suivante :

**MAIRIE DE MARSEILLE**  
Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine  
40, rue Fauchier  
13002 MARSEILLE

où vous pourrez consulter les dossiers d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, celui relatif à l'enquête parcellaire et consigner éventuellement sur les registres vos observations, ou les adresser par écrit, en Mairie de MARSEILLE à l'adresse ci-dessus, à l'attention de Monsieur Yves LARRIEU, désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Marseille.

 Espace Colbert • 10, rue Sainte-Barbe • 13001 Marseille • CS 92219 • 13207 Marseille Cedex 01  
TEL : 04 91 15 49 49 • Fax : 04 91 15 49 50 • email : contact@marseillehabitat.fr  
SEIA, au capital de 491.700 € • SIRET : 081 820 340 00040 • R.C. Marseille B 081 800 340 • Siège Social : Mairie de Vau • 13002 Marseille

Le commissaire enquêteur recevra personnellement en Mairie de MARSEILLE, à la Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine, les observations du public les jours suivants :

- le mercredi 17 mars 2021 matin, de 9h00 à 12h00
- le mercredi 24 mars 2021 après-midi, de 13h45 à 16h45
- le vendredi 02 avril 2021 après-midi, de 13h45 à 16h45

Conformément à l'article 10 de l'arrêté préfectoral précité, le dépôt du dossier d'enquête parcellaire en Mairie est porté à la connaissance des propriétaires, indivisaires, copropriétaires, usufruitiers, mandataires, gérants, administrateurs ou syndics suivant notification individuelle recommandée avec avis de réception.

Les intéressés, conformément aux dispositions de l'article R131-7 du Code de l'Expropriation, sont invités à donner toutes les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées, soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

En vertu des dispositions des articles L311-1 et suivants et R311-2 du Code de l'expropriation, mentionnés à l'article 9 de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête parcellaire, les propriétaires seront tenus ainsi que les usufruitiers, d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, dans le délai d'un mois, les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, faute de quoi ils seront déchus de tous droits à indemnités.

Enfin, ils seront tenus de bien vouloir compléter le questionnaire également joint afin de préserver tous leurs droits à indemnités et de le renvoyer à MARSEILLE HABITAT, 10 rue Sainte-Barbe BP 92219 - 13207 MARSEILLE CEDEX 01.

Vous souhaitant bonne réception des présentes,

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

La Directrice des Opérations Urbaines et Foncières,  
Martine DAULET

**P2:**

- Arrêté prescrivant l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et au parcellaire n°2021/08
- Questionnaire à renvoyer à MARSEILLE HABITAT

## Annexe 12

SCI IMMA FONCIER  
17, Rue de la Providence  
13001 MARSEILLE

MARSEILLE HABITAT  
ESPACE COLBERT  
10, Rue Sainte Barbe  
13001 MARSEILLE

Marseille Habitat

DG	e	Courrier Arrivé	
GG			
DAF		17 MARS 2021	
DD			
TPU		372	
ACHF	0		

Marseille, le 10 mars 2021

Objet : Immeuble 11, Rue Senac de Meilhan

LRAR N° 1A 191 477 5324 3

Madame la Présidente,

Je souhaiterais vous rencontrer car je ne suis pas du tout d'accord avec l'agissement de vos services.

Je suis victime d'un acharnement spéculatif.

J'ai rénové moi-même des bâtiments structurellement.

J'ai été bloqué successivement par SOLEAM puis MARSEILLE HABITAT et alors que j'ai repris mes travaux de second œuvre pour réaliser mon objectif de logements étudiants, à côté de la Faculté, on veut m'exproprier pour le compte de La Métropole au motif que mon bâtiment serait insalubre, et qu'il y aurait besoin de logements sociaux.

Je crois qu'il y a d'autre immeuble réellement insalubre qui sont à éradiquer sur Marseille et que vos services pourraient bien utiliser l'argent pour rénover d'autres bâtiments plutôt que de prendre des bâtiments en bon état et de faire à l'intérieur des logements sociaux.

Vous voudrez bien me donner un rendez-vous pour que je vous explique mon projet et que je vous donne toutes les pièces qui pourraient être utiles à votre réflexion.

Je sais que vous participez à la nouvelle majorité municipale et que vous voulez un renouveau de Marseille, en vous attaquant à la réhabilitation des constructions vétustes et en limitant les constructions nouvelles.

J'ai le même objectif.

Il ne faut pas empêcher un privé qui a refait les structures d'un vieil immeuble à neuf de continuer à bénéficier de ses travaux et plutôt s'occuper des immeubles qui sont en très mauvais état et qui font l'objet d'arrêté de péril.

Une fois de plus, je vous rappelle que je n'ai jamais logé de personne dans cet immeuble, et qu'on ne peut pas me taxer d'habitat indigne.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'assurance de mes salutations distinguées.

Monsieur UZAN  
Pour la SCI IMMA FONCIER



P.J. :

Lettre adressée à la Présidente de La Métropole avec en annexes votre lettre du 11/02/2021

## Annexe 13

SCI IMMA FONCIER  
17, Rue de la Providence  
13001 MARSEILLE

METROPOLE PROVENCE AIX MARSEILLE  
LE PHARO  
58, Boulevard Charles LIVON  
13007 MARSEILLE

Marseille, le 10 mars 2021

Immeuble 11, Rue Senac de Meilhan

LRAR N° 1A 191 477 5325 0

Madame la Présidente,

La SCI IMMA FONCIER est propriétaire d'un bien immobilier 11, Rue SENAC de MEILHAN - 13001 MARSEILLE depuis 2005.

Lorsque cette SCI, représentée par moi-même a acheté, l'immeuble était dans un état de délabrement total et inoccupé.

J'ai procédé à d'importants travaux structurels (façade, toiture, démolition) et création de nouveaux planchers pour chaque niveau en reprenant les murs maîtres.

Le montant des travaux réalisés à l'époque représentait environ 300 000 €.

Je n'ai malheureusement pas pu finir les travaux d'aménagement faute de budget et en novembre 2018, j'ai reçu une proposition d'achat à un prix de 735 000 € net vendeur sans condition suspensive.

J'avais deux solutions :

La première était de vendre à cette personne pour terminer la réhabilitation :

La seconde était de moi-même réaliser la réhabilitation.

J'ai décidé de vendre et la SOLEAM a exercé son droit de préemption en mars 2019.

Elle est venue avec un représentant des services fiscaux, des experts, et tout le monde a conclu que l'immeuble était en bon état structurel et m'a encouragé à finir mes travaux.

J'ai même fait appel à un expert indépendant qui est arrivé aux mêmes conclusions.

A la suite de la visite, la SOLEAM a proposé 420 000 € net vendeur.

J'ai donc naturellement refusé cette offre.

Je vous précise que ce prix était anormalement bas, car j'avais aussi reçu une deuxième offre d'une Association SOS Femmes 13 pour la somme de 770 000 €.

Alors que je pensais que j'allais pouvoir tranquillement reprendre les travaux de réhabilitation, c'est MARSEILLE HABITAT qui est venue au titre de l'éradication de l'habitat indigne me rencontrer, en m'indiquant que cet immeuble était inoccupé depuis 2005, et qu'il répondait à leurs critères.

Ils m'ont demandé de visiter l'immeuble.

Une visite s'est déroulée en octobre 2019.

Ils m'ont demandé de communiquer un certain nombre de documents à savoir, rapport d'expertise, lettre de SOLEAM sur la préemption, factures des travaux.

Contre toute attente, j'ai reçu le 3 décembre 2019 un courrier indiquant que lors de la visite du 7 octobre 2019, l'immeuble était dans le même état et qu'afin de répondre à la stratégie de lutte contre l'habitat dégradé, et la création de logements sociaux, une déclaration d'utilité publique était envisagée.

Cependant, il m'était indiqué qu'avant de procéder à la procédure d'expropriation, il m'était fait une dernière offre de 455 000 € valable jusqu'au 15 janvier 2020.

Je n'ai reçu ensuite plus aucun élément, sachant que cette somme ne pouvait pas être acceptée compte tenu du précédent.

J'ai décidé donc de lancer les travaux qu'on me demandait de faire et à cause de la période COVID, je me suis retrouvé avec un arrêt mais les travaux ont repris.

Contre toute attente, le 11 février 2021, j'ai reçu un courrier de MARSEILLE HABITAT dont vous trouverez copie, m'informant qu'une procédure d'expropriation était lancée avec commissaire enquêteur entre le 17 mars 2021 au 02 avril 2021.

Je vous joins la lettre comme je vous l'ai indiqué et vous trouverez annexé l'arrêté de Monsieur le Préfet.

L'arrêté de Monsieur le Préfet indique clairement que c'est La Métropole qui a approuvé une stratégie de lutte contre l'habitat indigne et dégradé, et qu'une délibération a approuvé un avenant N°22 à la concession qui proroge les délais jusqu'au 31 décembre 2021.

Donc, c'est dans le cadre du mandat que donne La Métropole à Marseille Habitat, que Marseille Habitat visiblement lance cette procédure d'expropriation.

Cette procédure est totalement inutile, injustifiée car j'ai repris les travaux qui consistent à cloisonner les locaux existants, à les équiper, pour réaliser des studios permettant aux étudiants d'être logés sachant que nous sommes accolés à l'Université.

La fourniture de logements pour les étudiants répond à un intérêt général

Mon immeuble n'est pas insalubre, et si des logements sociaux doivent être faits, ils doivent être faits dans d'autres immeubles qui sont dans un moins bon état que le mien.

Je vous remercie donc de bien vouloir intervenir auprès de votre mandataire à savoir la Société MARSEILLE HABITAT pour qu'elle arrête cette procédure d'expropriation et qu'elle me laisse finalement terminer mes travaux.

Je vous rappelle que je suis victime d'un acharnement, puisque déjà SOLEAM était intervenue, puis Marseille Habitat est intervenue.

Il ne s'est rien passé, j'ai repris mes travaux, et maintenant je me retrouve avec une tentative d'expropriation.

Cela est d'autant plus gênant que tous travaux faits d'amélioration qui va dans le cadre de ce qui m'a été demandé ne sera pas pris en compte par le Juge de l'Expropriation si ces travaux sont faits dans l'année précédant l'enquête d'utilité publique.

Je n'hésiterais pas à contester la procédure d'expropriation, je n'hésiterais pas à me battre sur le prix, car tant sur le principe, j'estime qu'il n'y a pas utilité publique que sur le fond, j'estime que les sommes qui m'ont toujours été offertes sont dérisoires par rapport à tout ce que j'ai investi dans cet immeuble.

Vous aurez constaté que je ne suis aucunement un « marchand de sommeil » puisque je n'ai logé personne et je n'ai perçu de revenu de personne.

J'ai fait des travaux de structure très importants et aujourd'hui vouloir réaliser des logements sociaux dans un immeuble structurellement impeccable correspond à une véritable spoliation, puisqu'il y a d'autres immeubles à rénover à Marseille qui sont dans un mauvais état.

Je vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'assurance de mes salutations distinguées.

Monsieur UZAN  
Pour la SCI IMMA FONCIER

## Annexe 14



Direction des Opérations  
Urbaines et Foncières

MD/SM- 21-188

SCI IMMA FONCIER  
17, rue de la Providence  
13001 Marseille

Courrier recommandé avec AR  
N°2C 145 895 0219 0

Dossier suivi par Sophie MONTERO  
☎ 04 91 15 49 17

Marseille,  
Le 30 mars 2021,

Objet : 11 rue Sénac - 13001

Monsieur,

Nous accusons réception de votre courrier recommandé avec accusé de réception en date du 10 mars 2021 reçu le 17 mars.

Vous indiquez « être victime d'un acharnement spéculatif » et « avoir rénové vous-même structurellement votre bâtiment ».

Comme nous vous l'avons expliqué lors de notre visite sur place en octobre 2019, suite au drame de la rue d'Aubagne, la métropole Aix Marseille Provence a mis en place une politique de lutte contre l'habitat indigne et dégradé visant un double objectif : lutter contre l'habitat dégradé et créer des logements sociaux.

Votre SCI a acquis l'immeuble situé 11, rue Sénac (1<sup>er</sup>) en octobre 2005 au prix de 289 700€. Des travaux de transformation en logement étudiant ont été initiés dès 2006 mais stoppés avant leur achèvement.

La toiture et les planchers ont été refaits mais l'ensemble est resté à l'état brut (pas de carrelages, aucun sanitaire posé, pas de menuiseries) seul le gros œuvre a été réalisé.

Aucune fenêtre n'a été posée de sorte que le clos et le couvert n'ont jamais été assurés depuis 14 ans fragilisant l'ouvrage et le rendant vulnérable aux squats et intrusions. L'immeuble est inhabitable en l'état.

C'est bien la disponibilité du foncier couplé à l'état de l'immeuble, qui nécessite encore de gros travaux, qui font de cet immeuble une opportunité foncière pour créer des logements sociaux.

Les offres formulées tant par la SOLEAM (420 000€) que par Marseille Habitat (455 000€) dans le cadre de la concession EHI sont basées sur des avis des domaines pour des immeubles situés dans le même secteur et dans un état similaire.

Une enquête publique est en cours, elle s'achève le 02 avril et nous ne pouvons que vous inviter à vous manifester auprès du commissaire enquêteur si cela n'a pas déjà été fait.

Nous vous en remercions et vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.

La Directrice des Opérations Urbaines et Foncières,  
Martine DALLIEST,

Espace Colbert • 10, rue Sainte Église • 13001 Marseille • CS 92219 - 13207 Marseille Cedex 01  
Tél. : 04 91 15 49 49 • Fax : 04 91 15 49 59 • email : contact@marseillehabitat.fr  
SOLEAM, au capital de 474 750 € - BREF - 065 803 140 00040 - R.C. Marseille 9 063 800 140 - Siège Social - Hôtel de Ville • 13002 Marseille