

**Département des Bouches du Rhône,
Commune de Marseille.**

**Enquête Publique conjointe portant sur l'utilité publique
et le parcellaire au bénéfice de Marseille Habitat, en vue de
la création de logements sociaux sur l'immeuble sis,
8 rue des Trois Mages 13006 MARSEILLE.
Arrêté de Monsieur le Préfet de la région PACA, Préfet des Bouches du
Rhône en date du 4 janvier 2021.**



Rapport d'enquête

Commissaire Enquêteur, Marcel Raynaud

Décision TA E20000076/13 du 15/12/2020.

Sommaire

1	Généralités.....	5
1.1	Contexte du projet	5
1.2	Objet de l'enquête.	6
1.3	Cadre juridique.....	7
1.4	Nature et caractéristique du projet.....	8
1.4.1	Le projet.	8
1.4.2	Raisons du choix de cet immeuble.	8
1.4.3	Etat d'occupation de l'immeuble.	12
1.4.4	Le site.....	14
1.4.5	Le pétitionnaire.....	15
1.5	Composition des dossiers.	16
1.5.1	Dossier de DUP.....	16
1.5.2	Dossier d'enquête parcellaire.....	17
2	Organisation et déroulement de l'enquête.....	17
2.1	Désignation du Commissaire enquêteur.....	17
2.2	Modalités de l'enquête.	17
2.2.1	Rôle du Commissaire Enquêteur. Organisation de l'enquête publique.....	17
2.2.2	Contacts, visites des lieux par le Commissaire Enquêteur.....	18
2.2.3	Concertation préalable.	19
2.2.4	Information effective du public.....	20
2.2.5	Incidents relevés au cours de l'enquête.	21
2.2.6	Climat de l'enquête.	21
2.2.7	Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres au Commissaire Enquêteur.	21
2.2.8	Relation comptable des observations.	21
3	Observations du public, des organismes et analyse du Commissaire Enquêteur.	21
3.1	Observations du public.	21
3.1.1	Enquête DUP.	21
3.1.2	Enquête parcellaire.	21
3.2	Avis des organismes consultés.....	21
3.3	Observations du Commissaire Enquêteur.	22
4	Procès-verbal de synthèse des observations.....	22
5	Réponses du Pétitionnaire et analyse du Commissaire Enquêteur.....	22
5.1	Notifications.	23
5.2	Mise en place d'un cahier des charges global pour l'ensemble des opérations.....	23
5.3	Liste des immeubles.	24
5.4	Coût de l'opération et financement.	24
5.5	Financement ROLS	24
5.6	Dérogation Ministérielle.	25
5.7	Mode de chauffage	25

Préambule

Faisant suite à l'enquête publique conjointe sur la DUP et le Parcellaire qui s'est déroulée du 15 février 2021 au 4 mars 2021, le Commissaire Enquêteur a établi trois documents séparés :

Le rapport d'enquête d'une part,

Et d'autre part,

Les conclusions et avis motivé du Commissaire Enquêteur sur la procédure de la DUP,

Et Les conclusions et avis motivé du Commissaire Enquêteur sur la procédure du parcellaire.

Le présent document traite du rapport d'enquête.

Glossaire.

ANAH :	Agence Nationale de l'Habitat,
ANRU :	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine,
AVAP :	Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine,
DDTM :	Direction Départementale des Territoires et de la Mer,
EHI :	Éradication de l'Habitat Indigne,
MAMP :	la Métropole : Métropole Aix Marseille Provence,
MAPTAM :	loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles,
NPNRU :	nouveau programme national de renouvellement urbain
OPAH :	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat,
PLAI :	Prêt Locatif Aidé d'Intégration,
PLI :	Prêt Locatif Intermédiaire,
PLS :	Prêt Locatif Social,
PLUS :	Prêt Locatif à Usage Social,
RU :T	Renouvellement Urbain, Transitoire,
PPPI :	Parc Privé Potentiellement Indigne,
QPV :	Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville,
ROLS :	Reconstitution de l'Offre Locative Sociale.

Pièces annexes Trois Mages

PV observations,

Réponse PV observations MH

Avis ABF,

Avis ARS

Avis Police Nationale,

Avis DDTM

Avis département BdR,

Avis ville de Marseille,

Avis Région PACA,

Avis Marins pompiers.

Pièces jointes Trois Mages

Courrier Godard PJ hors délais, joint registre,

Délibération du Conseil de la Métropole 13/12/2018 DEVT 0122-13/12/18/CM..

Délibération du Bureau de la Métropole 19/12/2019 DEVT 006-7464/19/BM.

Délibération du Conseil de la Métropole 28/02/2019 DEVT 003-5509/19/CM0.

Décision du TA de Marseille du 15/12/2020.

Mon mel à Amrec.

Courrier Notification SCI Mage +AR.

Signification huissier à SCI Mage

Parutions La Marseillaise, les 4 et 16/02/2021,

Parutions La Provence, les 4 et 16/02/2021,

Constat affichage Huissier Provjuris,

Certificat affichage MAMP,

Certificat affichage mairie rue Fauchier,

Certificat affichage mairie 6^{ème} et 8^{ème},

Certificat affichage Hôtel de Ville,

1 Généralités.

La Ville de Marseille connaît une crise de l'habitat sans précédent largement exacerbée depuis le drame de la rue d'Aubagne le 5 novembre 2018. En effet,

« T'as pas une clope ? »

c'est ainsi que je fus interpellé par une personne allongée dans une couverture sous le porche de Marseille Habitat. Nous étions le 28 janvier au matin, il ne faisait pas chaud et manifestement, cette personne y avait passé la nuit, c'était mon premier contact avec cet organisme ! Si nécessaire, cela rajoutait du sens à notre dossier !

deux immeubles se sont effondrés avec mort d'hommes. Les mesures de sécurité ont conduit à l'évacuation de 446 personnes. Par ailleurs, les services de la ville ont reçu dans la foulée, de nombreux signalements de dangers d'immeubles qui les ont contraints à évacuer de leurs logements des centaines d'autres personnes sur tout le territoire de la commune de Marseille.

Dans ce contexte, la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé, par

délibération n°012-13/12/18/CM du 13 décembre 2018.

PJ : délibération du Conseil de la Métropole 13/12/2018 DEVT 0122-13/12/18/CM..

Cette stratégie, ne produira ses effets qu'une fois mis en place les moyens et l'organisation locale correspondants. C'est pourquoi, sans attendre la mise en place effective de ce cadre opérationnel, la Métropole a décidé d'engager sans délais à Marseille certaines actions avec les outils existants.

La Métropole a décidé de recourir aux prérogatives de puissance publique, notamment celles de l'Etat en matière d'expropriation, lorsque l'utilité publique justifie d'intervenir sur un patrimoine dégradé du fait de l'inaction volontaire ou du manque de moyens financiers des propriétaires, ou de la négligence.

Pour faire suite aux engagements stratégiques de lutte contre l'Habitat Indigne présentés ci-dessus, par délibération du 19 décembre 2019, la Métropole décide d'engager la procédure de DUP au profit de Marseille Habitat, sur un nouveau programme d'immeubles destinés à la production de logements sociaux.

PJ : délibération du Bureau de la Métropole 19/12/2019 DEVT 006-7464/19/BM.

1.1 Contexte du projet

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence (créée par la loi MAPTAM du 27 janvier 2014) est l'Autorité compétente entre autres en matière de politique locale de l'habitat et de politique de la ville sur son territoire.

Après analyse de la situation, la Métropole constate que le parc privé le plus dégradé à traiter en priorité constitue un « parc social de fait » qu'il convient de transformer en « parc social de droit », il est proposé

d'adopter un mode opératoire systématique pour faciliter la coordination de l'ensemble des intervenants et compresser les délais de procédure.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) de la Métropole Aix Marseille Provence est statistiquement évalué à 60 000 logements (catégories d'entretien 6, 7 et 8 du fichier DGI) ; 20% de ce parc appelle véritablement un traitement prioritaire et volontariste, soit 12 000 logements.

La ville de Marseille, avec 377 000 résidences principales, représente près de la moitié du parc métropolitain. Avec 78.000 Logements Locatifs Sociaux (20,7%) et un parc privé de 299 000 logements dont 103 000 logements construits avant 1948, elle concentre sur son territoire 24 300 copropriétés (59% des copropriétés métropolitaines) dont 360 copropriétés de plus de 100 logements.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne marseillais est évalué à 40 000 logements selon la statistique issue du fichier des Impôts (catégories d'entretien 6, 7 et 8). Il est estimé que 25% de ce parc appelle un traitement prioritaire interventionniste, soit 10 000 logements ciblés.

Ces logements se trouvent soit dans les grandes copropriétés les plus dégradées (environ 4 800), soit dans le bâti privé ancien indigne (environ 5 200) inscrit en majorité en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) sans pour autant que ces quartiers atteignent le taux de 25% de logements sociaux de droit imposé par la loi. Cette situation est symptomatique de la présence d'un « habitat social de fait privé » cumulant les handicaps d'un habitat en mauvais état d'entretien sanitaire et structurel, de propriétaires privés négligents ou peu scrupuleux, de résidents captifs en situation de précarité.

Ce terrible constat a conduit la métropole à prendre les dispositions spécifiques et à approuver la stratégie de lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé visée ci-dessus.

1.2 Objet de l'enquête.

L'enquête conjointe porte sur la demande formulée par Marseille Habitat en vue de créer des logements sociaux au 8 rue des Trois Mages à Marseille 13006, sur une parcelle cadastrée section A, n°7 pour 57 m².

L'immeuble du 8 rue des Trois Mages à Marseille 13006 dans sa globalité

Le dossier d'enquête porte sur une demande de DUP et parcellaire au profit de MH en vue de créer des logements sociaux sur l'immeuble concerné.

sera requalifié en logements locatifs sociaux. 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 public ou à défaut à un bailleur privé avec un cahier des charges et dans le respect des

prescriptions décrites dans le dossier d'enquête publique.

Les enquêtes portent donc sur :

- L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet ;
- L'enquête parcellaire afin de déterminer exactement les parcelles à acquérir pour la réalisation de ce projet et les titulaires de droits (article R.131-3 et suivants du code de l'expropriation)

Marseille Habitat opère dans le cadre de la concession attribuée par MAPM qui a établi sa stratégie d'éradication de l'habitat indigne sur son territoire.

1.3 Cadre juridique.

Concession de Marseille Habitat.

Conclue entre la ville de Marseille et Marseille Habitat, suite à la délibération n°07-1257/EHCV du Conseil Municipal du 10 décembre 2007, puis transférée à la Métropole Aix Marseille Provence au 1er janvier 2016 suite à une délibération du conseil municipal du 26 octobre 2015 et du conseil de la communauté urbaine Marseille Provence Métropole du 21 décembre 2015, cette concession pose ainsi le cadre institutionnel de la présente procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Comme évoqué ci-dessus, l'opération envisagée vise un immeuble en propriété unique situé 8, rue des Trois Mages - 13006 MARSEILLE.

Cet immeuble est intégré dans la liste des immeubles annexée à la « concession d'aménagement pour l'Eradication de l'Habitat Indigne sur Marseille » ; sa maîtrise constitue une opération centrale de cette action de production de logements sociaux et de lutte contre les bâtiments présentant un danger pour la santé et la sécurité des personnes et de lutte contre le logement indigne.

L'intervention de MARSEILLE HABITAT concernant l'immeuble situé 8, rue des Trois Mages - 13006, a, par ailleurs, été spécifiquement programmée dans les dispositions de l'avenant n°22 approuvé par délibération n° DEVT 001-5507/19/CM du 28 février 2019 relatif à la convention n°T1600918C0 (EHI Lot 1).

PJ : délibération du Conseil de la Métropole 28/02/2019 DEVT 003-5509/19/CM0.

Le projet relatif à l'immeuble 8, rue des Trois Mages - 13006 MARSEILLE n'est pas soumis à étude d'impact dans la mesure où le projet ne nécessite pas de permis de construire entrant dans le champ d'application des études d'impact dès lors qu'il porte sur une faible surface de plancher. Il ne prévoit aucune installation classée soumise à autorisation.

Les textes réglementaires de référence sont :

- 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,
- Le code de l'environnement et notamment en ses articles R123-25 et suivants.

Ont également été établis :

- La décision en date du 15 décembre 2020 de Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille désignant Marcel Raynaud en qualité de Commissaire Enquêteur,

PJ : Décision du TA de Marseille du 15/12/2020.

- L'arrêté du 4 janvier 2021 de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône 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 8 rue des Trois Mages 13006 Marseille
- L'avis d'enquête publique du 4 janvier 2021.

Marseille Habitat intervient en sa qualité de concessionnaire de MAMP sur le lot 1, selon délibération de la Métropole du 28 février 2019.

1.4 Nature et caractéristique du projet.

1.4.1 Le projet.

Il s'agit donc ici de permettre l'acquisition d'un immeuble situé au 8, rue des Trois Mages - 13006 dans le quartier « NOTRE DAME DU MONT », afin de transformer en « habitat social de droit » cet immeuble privé offrant par ses caractéristiques et sa situation l'opportunité d'une opération d'intérêt général.

Cet ensemble immobilier, une fois la procédure d'expropriation aboutie, sera cédé à un bailleur social public ou à défaut privé en vue de produire des logements sociaux.

Cette opération s'inscrit dans les actions immédiates décidées par la Métropole Aix Marseille Provence dans le cadre de sa stratégie intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé délibérée le 13 décembre 2018.

L'intervention sur l'immeuble situé au 8, Rue des Trois Mages – 13006, 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 Notre Dame du Mont.

1.4.2 Raisons du choix de cet immeuble.

L'immeuble est situé 8, rue des Trois Mages dans le 6^{ème} arrondissement de Marseille, Quartier « Notre Dame du Mont », il s'agit d'une propriété constituée d'un seul bâtiment et est élevé de 4 étages sur rez-de-chaussée et caves, avec cour derrière, Immeuble ancien, construction 1850 en R+4, cadastré section 825 A n°7 pour 57 m².

Comprenant d'après cadastre :

- RDC : un local commercial de 11 m² et une réserve
- 1^{er} étage : 2 appartements de 30 m² chacun
- 2^{ème} étage : 2 appartements de 30 m² chacun
- 3^{ème} étage : 2 appartements de 30 m² chacun

- 4^{ème} étage : 2 appartements de 30 m² chacun

Cet ensemble immobilier est connu des services de la Ville de Marseille depuis 2013 date à laquelle il a fait l'objet d'un signalement pour son mauvais état et à un avertissement dans le cadre d'une procédure de péril imminent n° SDI 13/109/ALM notifié le 19 juin 2014 portant sur :

« Appartements 1^{er} étage et 2^{ème} étage :

- Planchers partiellement effondrés.

Compte tenu des risques induits par ces désordres, une évacuation immédiate de ces appartements a d'ailleurs dû être prononcée lors de l'intervention des services d'urgence effectuée le 19 juin 2014. »

Cet avertissement a engendré un arrêté de péril portant sur :

Arrêté de péril imminent n°14/346/SPGR du 20/06/2014 de la Ville de MARSEILLE portant sur :

« Constat des désordres dans les locaux du côté cour :

En rez-de-chaussée :

- La réserve du snack présente un trou dans le plancher haut situé au fond et à droite du local et à gauche de la fenêtre.
- Le plancher est en bois avec un élément de remplissage en panneaux de compressé de bois.
- Nous notons la présence de raidisseurs perpendiculaires aux poutres reposant sur les plaques de contreplaqué clouées aux poutres.
- La cour est encombrée, notamment de matelas et de sommiers.

Le 1^{er} étage :

L'appartement est composé d'une pièce avec une partie en cuisine et un coin sanitaire.

La surface de l'appartement semble être d'environ 10 m².



Coin sanitaire



Absence du plancher bas

- Nous remarquons l'absence de plancher à la place de la cuvette du WC.

Le 2^{ème} étage :

L'appartement est composé d'une pièce avec une partie en cuisine et un coin sanitaire.

- Le plancher est déformé devant le coin douche.



Le 3^{ème} étage :

L'appartement est fermé à clés. Le gérant n'a pas les clés.

Nous n'avons pas pu pénétrer dans les lieux.

Constat des désordres dans les locaux du côté rue :

Le 1^{er} étage :

L'appartement est composé d'une pièce avec une partie en cuisine et un coin sanitaire.

- **Le revêtement de sol est cassé à la sortie du passage entre la cuisine et la chambre.**
- **Le revêtement de sol en carrelage est collé sur le revêtement de tomettes.**
- **Au niveau de la cassure du carrelage les bois d'infustage sont dégagés.**
- **Ce passage est dangereux avec des risques de coupures des pieds et d'entorses aux chevilles pour les occupants.**

Le 2^{ème} étage :

L'appartement est composé : d'une entrée avec une salle de bains à gauche, d'une cuisine, d'une chambre.



*Effondrement du plancher
autour du bac à douche*

Joint étanche périphérique défectueux



Tête de balai servant de cale

- **Le plancher est effondré dans l'entrée sur toute la longueur des sanitaires et dans les sanitaires, où le bac à douche est descendu de 15 cm. Le bac est calé avec des boîtes de conserve et une tête de balai.**
- **L'angle des cloisons de distribution de la salle de bains avec l'entrée et la cuisine est suspendu au-dessus du plancher bas de l'appartement.**
- **Dans la chambre le revêtement de sol commence à se casser.**
- **L'allège de la fenêtre est fort dégradée.**



*Effondrement du plancher
autour du bac à douche*

Le 3^{ème} étage :

L'appartement n'est pas occupé, malgré la présence de linge étendu et d'un lit défait. Il sert de chambre d'appoint, car il n'a pas de point sanitaire.

- *Nous relevons que le revêtement de sol commence à donner des signes de détérioration par la présence de « trous en formation ».*

Le 4^{ème} étage :

L'appartement est constitué par l'ensemble du niveau avec un balcon pour un WC indépendant.

Les points litigieux sont :

- *La présence d'une contre pente dans l'écoulement de l'évacuation des eaux sanitaires depuis la salle de bains.*
- *Une absence de joint périphérique étanche autour de la baignoire.*
- *L'absence de remplacement de la gouttière cassée.*
- *Une absence d'isolation des combles avec une trappe d'accès aux combles située dans la cuisine. Cette trappe ne peut se fermer. »*

Le rapport ci-dessus de l'expert Gilbert Cardi désigné par le tribunal le 19 juin 2014 est suffisamment explicite sur l'état de délabrement de l'immeuble.

Le 23 juin 2014, le gestionnaire de l'immeuble (Cabinet AMREC) écrivait à la Ville de Marseille afin de signaler sa démission face à l'inertie du propriétaire et à l'absence de trésorerie ne permettant pas la moindre intervention sur l'immeuble.

Suite à une nouvelle visite technique, la direction de la prévention et de la sécurité du public de la Ville de Marseille constate dans un rapport dressé le 30 mars 2015 toujours les mêmes désordres et conclue à la nécessité d'aboutir à la mise en œuvre de travaux de réparation définitifs et d'engager la phase contradictoire du péril.

La dégradation de cet immeuble et l'incapacité manifeste du propriétaire à gérer son bien "raisonnablement" depuis de nombreuses années le désignent comme une opportunité foncière de maîtrise publique en vue de poursuivre un projet d'intérêt général à vocation sociale.

Aujourd'hui, l'immeuble est vacant et fermé et semble abandonné. L'incapacité du du propriétaire à intervenir est donc avéré depuis 2014 et la dangerosité de l'immeuble s'applique aux immeubles mitoyens.

Cette situation désastreuse couplée au déficit en logements sociaux du secteur, impose l'intervention des pouvoirs publics en vue d'obtenir un arrêté déclarant l'Utilité Publique pour la création de logements sociaux.

1.4.3 Etat d'occupation de l'immeuble.

L'immeuble 8, rue des Trois Mages – 13006, est évacué depuis l'avertissement dans le cadre d'une procédure de péril imminent en 2014 ; la situation était la suivante :

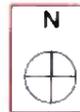
Situation	Propriétaire	Typologie	Composition / Ménage	Relogement temporaire
RDC	SCI M.	COTE RUE Commerce de 11 m ²	Loué à un commerce « PLAT UNIQUE » Radiation du RCS depuis le 05-06-2018	
		COTE COUR Réserve du snack	Puis « GOOD FOOD » selon devanture commerciale	
1 ^{er} étage		COTE RUE STUDIO	Loué à Mme L.	Relogement temporaire jusqu'en 07/2015 puis relogée définitivement par VDM
		COTE COUR STUDIO 10m ²	Squatté	Non
2 ^{ème} étage		COTE RUE T2	Loué à Mme L.	Non
		COTE COUR STUDIO 10m ²	Loué à Mme B	Non
3 ^{ème} étage		COTE RUE CHAMBRE	VACANT	
		COTE COUR Non visité		
4 ^{ème} étage		1 appartement	Loué à Mme T.	Non

Les ménages évacués, en situation régulière sur le sol français et dont le bail est toujours en cours seront relogés par l'expropriant dans le même secteur, dans des logements aux typologies adaptés à leur composition et pour des montants de loyer ne dépassant pas ceux dont ils s'acquittaient à cette adresse. Sous réserve d'un bail commercial valide, un local aux caractéristiques équivalentes sera proposé au commerçant si cela est possible sinon une indemnité d'éviction commerciale lui sera allouée.

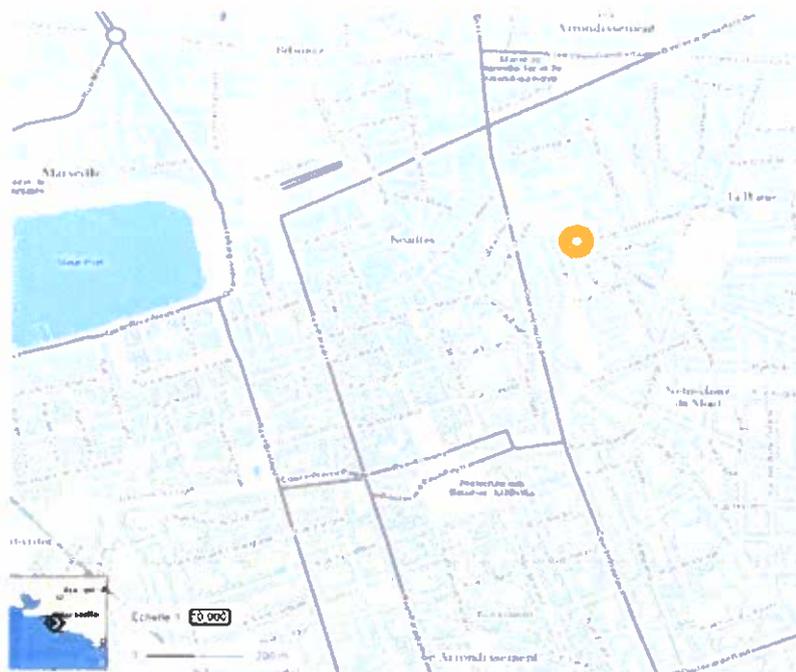
Nous avons là un immeuble totalement inutilisé du fait de ses désordres techniques et de l'inaction du propriétaire.

1.4.4 Le site.

La rue des Trois Mages est située dans le 6^{ème} arrondissement de Marseille, dans le quartier de " Notre Dame du Mont ". Ce dernier est un tissu hétérogène avec des immeubles du XVII^e siècle à séquences trois-fenêtres et ponctuellement des immeubles de rapport cossus.



La rue des Trois Mages était hors les murs intramuros avant d'être intégrée dans l'extension de la Ville à la fin du XIX^e siècle.



Actuellement, cette rue est au cœur de l'agglomération marseillaise, à proximité immédiate de l'hyper centre-ville.

PLAN DE SITUATION échelle 1/10 000°

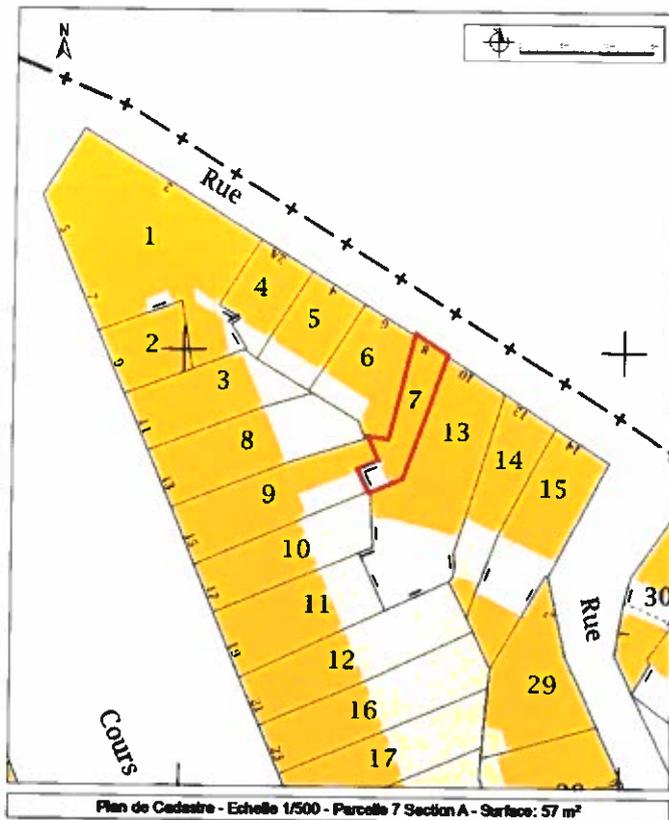
Immeuble au 8 rue des 3 Mages 13 006 Marseille

NB: Schéma d'organisation ne peut servir pour exécution ni pour autorisations administratives

Le bâtiment, cadastré, section A parcelle n°7 pour une contenance de 0 are et 57 centiares, date de la fin du XVIII^e siècle.

Il est élevé de 4 étages sur rez-de-chaussée. La typologie de la façade fait penser aux maisons de maître. Ces demeures deviennent progressivement des

immeubles divisés en plusieurs appartements accueillant chacun une famille.



Le rez-de-chaussée est occupé par un commerce et l'intégralité des étages par des logements et chambres. L'ensemble des étages est desservi par une seule cage d'escalier.

Périmètre DUP.

1.4.5 Le pétitionnaire.

Marseille Habitat est une Société d'Economie Mixte de la Ville de Marseille. Elle a été créée il y a plus de 40 ans, c'est un acteur technique mis en place pour piloter des missions de revalorisation de l'habitat. Ses interventions se concentrent sur quatre grands domaines d'expertise :

- **La requalification de logements diffus dans le centre ancien et les noyaux villageois,**
- **le pilotage et la gestion d'opérations de revalorisation et de revitalisation de copropriétés « en difficulté »,**
- **la gestion d'un patrimoine important de logements sociaux et de résidences d'habitation,**
- **la gestion d'opérations d'adaptation de l'habitat et de résorption de bidonvilles.**

Société d'Economie Mixte au capital de 474759 euros

RC Marseille B061 800 140

SIRET 061 800 140 00040

Siège Social : Hôtel de Ville – Quai du Port – 13002 Marseille

Bureaux : Espace Colbert – 10, rue Sainte Barbe – 13001 Marseille - CS 92219

13207 Marseille Cedex 01

Les actionnaires :

Ville de Marseille

Caisse des Dépôts et Consignations

Action Logement Immobilier

Caisse d'Epargne Provence-Alpes-Corse CCIMP

Patrimoine géré : 3 600 logements, Effectifs 56 personnes

Marseille Habitat agit pour le compte de la métropole qui l'a retenue comme concessionnaire pour cette opération. (cf § cadre juridique).

1.5 Composition des dossiers.

Outre l'arrêté préfectoral d'ouverture conjointe de l'enquête préalable à l'utilité publique et d'une enquête parcellaire au bénéfice de Marseille Habitat du 4 janvier 2021, de l'avis d'enquête de la même date et la décision du Tribunal Administratif de Marseille désignant le Commissaire Enquêteur, en date du 15 décembre 2020, les dossiers présentés à l'enquête publique comportent les pièces suivantes :

1.5.1 Dossier de DUP

Document de 75 feuillets comprenant :

La notice explicative, comprenant

Le cadre juridique et l'objet de l'opération,

Le contexte de l'opération,

Les raisons du choix de cet immeuble.

Les plans

Plan de situation de l'immeuble à exproprier,

Le plan cadastral de l'immeuble à exproprier,

Le périmètre délimitant l'immeuble à exproprier.

Un dossier complet, bien détaillé, permettant d'appréhender correctement les enjeux du projet, le contexte général, et les raisons du choix de l'immeuble et l'intérêt collectif.

Le plan général des travaux.

Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,

l'appréciation sommaire des dépenses

ANNEXE 1 - Délibération n°003-6461/19/CM Conseil Métropolitain 20 juin 2019

ANNEXE 2- Evaluation sommaire et Globale de France Domaines 24 août

2020.

Étaient joints au dossier :

- L'arrêté de péril grave et imminent 14/346/SPRG du 20 juin 2014, 4 feuillets,**
- Le rapport d'expertise établi par M. Gilbert Cardi le 19/06/2014, sur demande de M. Le Maire de Marseille, 7 feuillets.**

Le dossier présenté comporte l'ensemble des pièces exigées par la réglementation. Le dossier est bien traité sur le fond, même si apparaissent quelques coquilles qui n'ont pas d'incidence sur la compréhension d'ensemble.

Le dossier détaille largement les innombrables acteurs prenant part à la politique du logement ce qui ne contribue pas à une appréhension simplifiée.

1.5.2 Dossier d'enquête parcellaire

Il comprend :

Le plan parcellaire concernant l'immeuble,

La liste des propriétaires établie par l'administration.

Dossier conforme aux prescriptions réglementaires.

Sont clairement identifiés la parcelle concernée ainsi que le propriétaire.

2 Organisation et déroulement de l'enquête.

2.1 Désignation du Commissaire enquêteur.

Par décision en date du 15 décembre 2020 Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille a désigné Monsieur Marcel Raynaud en qualité de Commissaire Enquêteur.

2.2 Modalités de l'enquête.

2.2.1 Rôle du Commissaire Enquêteur. Organisation de l'enquête publique.

Dès ma nomination en qualité de Commissaire Enquêteur, j'ai pris contact avec les services de la Préfecture, Mme Breaud étant en charge du dossier. Elle m'a remis le dossier d'enquête lors de notre première réunion tenue le 21 décembre 2020.

La Commissaire Enquêteur a été associé par les services de la Préfecture à la préparation et à l'organisation de l'enquête. Nous avons pu ainsi arrêter ensemble les dates de l'enquête, la détermination des permanences, jours et horaires en association avec les services de la commune de Marseille, la publicité réglementaire et donc l'ensemble des modalités de l'arrêté pris par M. le Préfet. Un échange constructif a permis d'arrêter les décisions dans les meilleures conditions.

Les services de la Préfecture ont mis à ma disposition les contacts, numéros de téléphone et horaires d'ouvertures de la mairie.

En conséquence, l'enquête publique s'est déroulée pendant une durée de 18 jours consécutifs, du lundi 15 février 2021 au jeudi 4 mars 2021 inclus, sur la commune de Marseille.

Les permanences du Commissaire Enquêteur ont été arrêtées les jours suivants, au siège de l'enquête, Mairie de Marseille, Délégation Générale de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Habitat, 40 rue Fauchier 13213 Marseille Cedex :

Le lundi 15 février 2021, de 9h à 12h ,

Le mardi 23 février 2021 de 13h45 à 16h45,

Le jeudi 4 mars 2021, de 9h à 12h.

La ventilation des heures de permanence sur les jours de la semaine différents et à différents horaires a largement permis au public qui le souhaitait de faire part de ses observations ou propositions et de rencontrer le Commissaire Enquêteur.

2.2.2 Contacts, visites des lieux par le Commissaire Enquêteur.

Le 21 décembre 2020, réunion avec Mme Louisa Breaud des services de la préfecture : prise de connaissance du dossier et premiers entretiens sur les dates et modalités d'enquête. Ce premier contact a été complété par la suite par des entretiens téléphoniques.

Le 28 janvier 2021, réunion dans les bureaux de Marseille Habitat, Espace Colbert rue Ste Barbe à Marseille en présence de Mmes Sophie Montero , Chargée d'Etudes, et Alice Perard Chargée de mission. Mme Martine Dallest, Directrice des Opérations Urbaines et Foncières, prise par ailleurs était excusée.

Le contexte et le projet dans son ensemble me sont présentés. Les échanges qui suivent me permettent de mieux appréhender le dossier et de répondre à quelques questions apparues au cours de ma lecture du dossier. Je fais part de ma surprise devant le nombre important des acteurs prenant part à la problématique du logement.

Nous nous rendons ensuite sur le site de l'immeuble, au 8 rue des Trois Mages. Je constate que l'immeuble est barricadé, l'intérieur étant donc inaccessible. Concernant l'état de l'immeuble, je m'en tiendrai aux dires d'experts. Je note que l'affichage règlementaire est en place.

Le 8 février 2021, réunion avec Madame Scharff, Chargée des Enquêtes et Concertations publiques des Services de la Mairie, 40 rue Fauchier 13002 Marseille. Nous définissons les modalités pratiques concernant la mise à disposition des dossiers et les locaux de permanences, les questions d'affichage et d'information du public. Mme Scharff partagera le suivi des dossiers et de l'enquête avec Mme Coronato du même service. Nous faisons le point des gestes particuliers et des dispositifs mis à disposition en raison de l'épidémie en cours.

J'ai coté et paraphé les registres et les différentes pièces du dossier. Le registre de l'enquête parcellaire était signé par M. le Maire Adjoint.

Le 12 mars 2021, j'ai un entretien avec les services de la DDTM afin de mieux cerner les observations présentées dans leur avis.

Cette réunion m'a permis de comprendre le degré d'urgence de ce dossier et de vérifier l'extrême complexité des procédures à mettre en

place pour le mener à bonnes fins, en particulier en terme de financements.

N'étant pas très éloigné du site, je repasse devant l'immeuble toujours barricadé.

J'ai contacté l'ancien syndic, le cabinet Amrec le 15 mars 2021, par téléphone doublé d'un mel. J'aurais souhaité connaître les conditions dans lesquelles ils avaient été conduits à se défaire de la gestion, de l'immeuble. Je n'ai pas eu de réponse.

PJ mon mel à Amrec.

J'avais par mel sollicité un entretien avec M. Patrick Amico Adjoint au Maire de Marseille, en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne afin d'avoir son sentiment sur ce type de dossier. Je l'ai rencontré le 4 mars. Il m'a fait part de son désarroi devant l'urgence et l'immensité de la tâche. Il a suggéré que soit mis en place un cahier des charges type lors du passage à la construction elle-même des logements sociaux. Cette pratique existant en d'autres lieux, on pourrait simplement l'adapter. Il a relevé lui aussi la multiplicité des opérateurs sur ces questions, ce qui ne semble pas un gage d'efficacité.

2.2.3 Concertation préalable.

La délibération du 28 février 2019 (003-5509/19/CM) approuve les modalités d'une concertation publique préalable au lancement des procédures de DUP.

L'information du public s'est faite par :

L'affichage de l'avis de concertation publique (annexe 2) au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence, à l'Hôtel de Ville et dans les huit mairies de secteur, du 19 mars 2019 au 23 avril 2019 inclus (annexe 3)

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) (annexe 3)

La mise à disposition d'un flyer dans toutes les mairies de secteur et sur le lieu de la concertation (Espace Accompagnement Habitat, 19 rue de la République).

Le Conseil Métropolitain a approuvé via la délibération n° 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.

2.2.4 Information effective du public.

L'enquête s'est déroulée sans incident, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 4 janvier 2021. L'information du public a été régulière, la publicité insérée deux fois dans les journaux, l'affichage réalisé sur site et en mairies.

Les pièces du dossier sur support papier et les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur et par le Maire Adjoint ont été déposés en Mairie de Marseille, Délégation Générale de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Habitat, 40 rue Fauchier 13233 Marseille cedex 20, siège de l'enquête. Les documents étaient consultables du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h45 à 16h45 pendant une

durée de 18 jours, du lundi 15 février 2021 au jeudi 4 mars 2021 inclus. Le public a pu librement en prendre connaissance et consigner ses observations et propositions.

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions du public ont pu être adressées au Commissaire Enquêteur par voie postale à la mairie de Marseille, siège de l'enquête.

Par ailleurs, les observations et propositions écrites et orales du public ont pu être reçues par le Commissaire Enquêteur qui s'est tenu à la disposition du public et qui a pu recevoir personnellement les observations des intéressés au siège de l'enquête dans le cadre des permanences annoncées ci-dessus.

L'ensemble des dispositions prévues par l'arrêté Préfectoral portant ouverture d'enquête du 4 janvier 2021 ont été respectées.

L'affichage réglementaire a été réalisé sur la porte de l'immeuble par le Maître d'ouvrage selon les formes imposées. Un certificat d'affichage a été fourni par le maître d'ouvrage attesté par exploit d'huissier.

PJ exploit d'huissier affichage porte.

De même, l'hôtel de ville, les mairies des 1^{er} et 6^{ème} arrondissements ainsi que la Délégation Générale de l'Urbanisme, de l'Aménagement, de l'Habitat de la ville de Marseille, siège de l'enquête, ont procédé à l'affichage.

PJ certificats d'affichage des mairies,

La publication de l'avis d'enquête dans les deux journaux aux deux dates prévues, a été réalisée comme prescrit dans l'arrêté de Monsieur de Préfet.

PJ copies des parutions dans la presse, 4 documents.

**Enquête parcellaire,
Information des propriétaires.**

Le pétitionnaire a informé personnellement le propriétaire de l'ouverture de l'enquête. Elle lui a été notifiée par voie d'huissier.

PJ Exploit d'huissier à Sci Mage..

Cette information a été faite dans les délais prescrits par la réglementation.

2.2.5 Incidents relevés au cours de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée sans incident.

2.2.6 Climat de l'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions, le bureau d'accueil du public était suffisant et correctement équipé. Ce bureau était accessible aux personnes à mobilité réduite. Des dispositions particulières étaient prises par la mairie en raison de l'épidémie.

2.2.7 Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres au Commissaire Enquêteur.

Monsieur le Maire Adjoint a clôturé l'enquête et signé les registres le 4 mars 2021 à 16h45. J'ai récupéré les dossiers sur l'instant et j'ai signé également les registres.

2.2.8 Relation comptable des observations.

Registre de DUP : 0 observation, un courrier de M. Godard arrivé hors délais, joint au registre.

Registre parcellaire : 0 observation.

3 Observations du public, des organismes et analyse du Commissaire Enquêteur.

3.1 Observations du public.

3.1.1 Enquête DUP.

Pas d'observation.

3.1.2 Enquête parcellaire.

Pas d'observation.

3.2 Avis des organismes consultés.

L'Architecte des bâtiments de France relève l'intérêt patrimonial de cet immeuble qui doit être conservé et restauré en respectant les prescriptions du règlement ; l'ABF émet un avis favorable.

La Mairie note « Cette procédure d'expropriation s'inscrit dans le cadre de la concession d'Eradication de l'Habitat Indigne confiée par la Métropole Aix Marseille Provence à l'opérateur Marseille Habitat dans l'objectif notamment de produire à terme du logement social dans les secteurs le nécessitant et de transformer le parc social de fait en parc social de droit » et émet un avis favorable.

La Région, l'ARS, la direction Départementale de la Sécurité Publique, la Police, et le répartition ont chacun émis un avis favorable.

La DDTM émet un avis favorable et présente quelques observations portant sur :

- **Coût de l'opération très élevé et modes de financement,**
- **Dérogation ministérielle est-elle prévue pour créer du logement social dans ce quartier ?**
- **Le sur financement ROLS est-il envisageable compte tenu de ce coût et des délais de réalisations avant 2024 ?»**

Ces points seront développés dans le paragraphe « réponse du pétitionnaire et analyse du Commissaire Enquêteur »

3.3 Observations du Commissaire Enquêteur.

Au-delà de ma remarque sur la multitude des intervenants dans ces opérations de logement, mes interrogations portent sur les points suivants :

- **Mise en place d'un cahier des charges global pour l'ensemble des opérations.**
- **« Le coût estimatif global de l'opération ne reprend pas les mêmes chiffres sur les états des pages 61 et 63 ».**
- **« J'étais surpris de constater l'absence de notification aux associés, en l'absence de retour du gérant de la SGI Mages ».**
- **Mode de chauffage : Pourquoi ne pas prévoir les pompes à chaleur qui sont par ailleurs subventionnées par la métropole ?**

Ces points seront développés dans le paragraphe « réponse du pétitionnaire et analyse du Commissaire Enquêteur ».

4 Procès-verbal de synthèse des observations.

J'ai présenté l'ensemble des observations dont les thèmes sont listés ci-dessus dans le cadre d'une réunion qui s'est tenue dans les bureaux Marseille Habitat le 16 mars 2021 en présence de Mesdames Sophie Montero, Chargée d'Etudes et de Alice Pérard, chargée de Mission. Le document de synthèse leur avait été adressé la veille par messagerie.

Annexe PV de synthèse des observations.

Cette réunion a permis de s'assurer d'une bonne compréhension réciproque des thèmes abordés afin d'obtenir les réponses adéquates.

5 Réponses du Pétitionnaire et analyse du Commissaire Enquêteur.

Marseille Habitat a répondu par un courrier reçu le 19 mars par messagerie et le 20 mars par courrier, auquel étaient jointes les délibérations demandées.

Annexe réponse du pétitionnaire.

5.1 Notifications.

« J'étais surpris de constater l'absence de notification aux associés, en l'absence de retour du gérant de la SGI Mages ».

Réponse du pétitionnaire.

Selon les dispositions de l'article R131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, << Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R. 131 -3, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants administrateurs ou syndics.

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui en fait afficher une, et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural >>.

Ainsi, s'agissant des personnes morales, la notification doit être envoyée au siège social de la société et adressée au gérant pour les EURL, SARL et SCI.

De ce fait, une notification faite à un associé d'une SCI est inutile et peut même compromettre la procédure si le gérant n'a pas été touché directement. Si l'on n'y parvient pas, le 2ème alinéa de l'article R131-6 du Code de l'expropriation dispose que la notification doit être affichée en mairie.

En l'espèce nous sommes bien parvenus à notifier l'ouverture des enquêtes au gérant de la SCI MAGE, par le biais d'une signification par huissier.

Je note la réponse.

5.2 Mise en place d'un cahier des charges global pour l'ensemble des opérations.

« Cette proposition me semble pertinente et M. Amico, Maire adjoint avec lequel je l'évoquais m'a dit qu'il partageait ce projet : ça existe ailleurs, et il suffit de faire un copier-coller. me disait-il ».

Réponse du pétitionnaire.

Concernant les remarques de la DDTM relatives au cahier des charges de cession, elles ont été transmises à la Métropole, notre concédant, en vue d'une coordination.

Néanmoins, il a été décidé en lien avec notre concédant de ne pas renouveler la mise en place d'un cahier des charges global, qui est très contraignant. Il a été convenu que chaque bailleur réaliserait ses propres études, afin de pouvoir faire davantage de propositions. Chaque immeuble a ses spécificités dans le centre-ville de Marseille, il est par conséquent impossible de faire un simple « copier-coller »..

Encore un point déjà examiné par Marseille Habitat.

5.3 Liste des immeubles.

« La délibération DEVT 003-6461/19/CM évoque une annexe listant les 41 immeubles concernés.

Puis-je en avoir connaissance afin de l'annexer à mon rapport ? »

Réponse du pétitionnaire.

Trois délibérations que vous trouverez en pièces jointes sont venues porter le nombre d'immeubles concernés à 41 :

La délibération n° DEVT 003-5509/19/CM du 28 février 2019 et sa liste d'immeubles annexe (contenant l'immeuble sis 8, rue des Trois Mages)

La délibération n° DEVT 002-6955/19/BM du 24 octobre 2019 et sa liste d'immeuble annexe

La délibération n° DEVT 006-7464/19/BM du 19 décembre 2019 et sa liste d'immeubles annexe (contenant l'immeuble sis 80, rue Perrin Solliers)

Le Commissaire Enquêteur remercie.

5.4 Coût de l'opération et financement.

« Le m² qui ressort à 5000€ environ peut paraître très élevé; Le financement est-il réalisable . Qu'en est-il par rapport à d'autres opérations .7 »

Réponse du pétitionnaire.

Dans le cadre de l'Éradication de l'Habitat Indigne, les opérations sont toujours déficitaires. En effet, il s'agit de projets de réhabilitation d'immeubles extrêmement dégradés, qui ne peuvent être portés que par la puissance publique qui supportera le coût de l'opération, un opérateur privé ne pourrait pas porter ce type de projets.

Je prends note de cette réponse. Je recommande donc que l'opérateur retenu pour la phase ultérieure soit un opérateur public.

« Le coût estimatif global de l'opération ne reprend pas les mêmes chiffres sur les états des pages 59 et 61 ».

Page 59, il est indiqué un coût global de l'opération d'un montant de 906 585 € HT, auquel il faut ajouter l'assurance dommage-ouvrage, d'un montant de 7 950,77 €. Le coût global indiqué page 61 est donc la somme de ces deux valeurs, ce qui porte le coût estimatif de l'opération de réhabilitation de l'immeuble à 914 535 € HT.

Pas écrit mais j'aurais dû le voir...

5.5 Financement ROLS

Ce mode de financement est-il envisageable compte tenu de ce coût et des délais de réalisation avant 2024 ?

Réponse du pétitionnaire.

Dans son avis du 25 novembre 2020, la DDTM indique qu'un conventionnement ROLS avec l'ANRU au titre de la convention-cadre de reconstitution de l'offre locative sociale devra être analysé, si les délais de démarrage de l'opération sont compatibles avec ceux du NPNRU, c'est-à-dire au plus tard le 31/12/2024.

Or, la procédure d'expropriation d'un immeuble se caractérise par une grande incertitude s'agissant des délais de maîtrise foncière, qui peut être effective dans quelques mois comme dans plusieurs années. Cela ne nous permet donc pas d'avoir la certitude que les délais de démarrage de l'opération seront compatibles avec ceux du NPNRU, c'est la raison pour laquelle ce type de financement n'est pas évoqué dans nos dossiers.

Néanmoins, chaque bailleur pourra solliciter un financement auprès de la DDTM si les délais le permettent.

Par ailleurs, le financement ROLS concerne seulement les logements sociaux PLAI, ce qui, sur les petites surfaces de nos opérations, n'est pas significatif.

Je note ces contraintes.

5.6 Dérogation Ministérielle.

«Dérogation ministérielle pour mener à bien ce projet de création de logement social dans ce quartier, est-ce prévu ? »

Réponse du pétitionnaire.

L'immeuble sis 8, rue des Trois Mages se trouve en Quartier Prioritaire de la Ville. Des coordinations régulières ont lieu entre la DDTM, la Métropole et la Préfecture et tous les dossiers sont évoqués.

La question est réglée.

5.7 Mode de chauffage

« Mode de chauffage : Pourquoi ne pas prévoir les pompes à chaleur qui sont par ailleurs subventionnées par la métropole ? »

Réponse du pétitionnaire.

Nous ne préconisons pas l'installation de pompes à chaleur dans le cadre de réhabilitations dans du bâti ancien car cela impose l'installation d'imposants groupes extérieurs, ce qui n'est pas accepté par les services d'urbanisme. Les pompes à chaleur sont également plus complexes à utiliser que les chauffages électriques « classiques » et donc moins adaptées à du logement locatif social.

Le Commissaire Enquêteur avait relevé une certaine incohérence, mais prend note d'une impossibilité technique et réglementaire.

Cette procédure d'expropriation s'inscrit dans le cadre de la concession d'Éradication de l'Habitat Indigne confiée par la Métropole Aix Marseille Provence à l'opérateur Marseille Habitat dans l'objectif notamment de produire à terme du logement social dans les secteurs le nécessitant et de transformer le parc social de fait en parc social de droit.

Synthèse sur la l'enquête DUP

Un immeuble très dégradé et dangereux,

Un propriétaire qui semble avoir abandonné son bien,

Le projet apporte la certitude de mise en sécurité de l'immeuble et de sa réhabilitation, en logements sociaux, sur la base d'un coût élevé,

Le projet palie le déficit en logements sociaux,

Le projet participe à l'éradication de l'habitat indigne et dégradé, volonté de la métropole,

Le projet participe à la requalification du quartier,

Mais le projet prive certain propriétaire de leur bien.

Synthèse sur l'enquête parcellaire.

La parcelle est clairement identifiée,

Pas de modification de périmètre,

Le propriétaire est identifié,

L'ouverture d'enquête lui a été notifiée personnellement par le pétitionnaire, dans les délais prescrits, signifiée par voie d'huissier.

Les conclusions et avis motivé du Commissaire Enquêteur relatifs aux deux enquêtes, DUP et Parcellaire, concernant la demande de Marseille Habitat en vue d'obtenir la possibilité de création de logements sociaux sur l'immeuble 8 rue des Trois Mages, 13006 MAREILLE, établis à la même date, font l'objet de deux documents séparés.

Le rapport a été transmis ce jour à la Préfecture des Bouches du Rhône en 5 exemplaires et au Tribunal Administratif.

Fait à Marseille le 2 avril 2021.

Le Commissaire Enquêteur,



Marcel Raynaud.