

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

ENQUETES PUBLIQUES DU 11 AU 27 FEVRIER 2020 INCLUS

RAPPORT D'ENQUETE

Commissaire enquêteur, rédacteur du présent rapport : Georges SEIMANDI

21 mars 2020

Table des matières

AVERTISSEMENT.....	3
Préambule	4
1. LE CONTEXTE	5
1.1 Préambule historique.....	5
1.2 Procédures antérieures.....	6
1.3 Cadre général dans lequel s’inscrit le projet : suppression de l’habitat indigne et plus de logements sociaux.....	6
1.4 Le projet	7
2. L’ENQUETE PUBLIQUE :	10
2.1 L’objet de l’enquête :	10
2.2 Le cadre juridique.....	10
2.3 Les enseignements tirés de la concertation :.....	10
2.4 La composition du dossier d’enquête :	11
2.5 Organisation et déroulement de l’enquête.....	13
2.5.1 Notifications :	13
2.5.2 L’enquête en mairie :.....	15
2.6 Contacts pris par le Commissaire Enquêteur :.....	16
2.7 Les observations du public et des personnes consultées	17
2.8 Analyse des observations du public et des personnes consultées.....	18
ANNEXES	20
Décision du Pdt du Tribunal Administratif de Marseille n° E19000176 / 13 de désignation du Commissaire Enquêteur	20
Notification préfectorale du Commissaire Enquêteur datée du 20 décembre 2019.....	20
Arrêté préfectoral n° 20129 – 69 du 20 décembre 2019 d’ouverture conjointe des 2 enquêtes	20
Avis préfectoral d’enquête publique du 20 décembre	20
Extraits des journaux LA PROVENCE et LA MARSEILLAISE publiant l’avis d’enquête à deux reprises (30 janvier et 12 février).....	20
Certificats d’affichage sur place, au 5, rue Schiaffini	20
Réponse de URBANIS AMENAGEMENT au PV des Observations du Public remis par le Commissaire Enquêteur.....	20
Avis émis lors de la consultation inter-administrative	20

AVERTISSEMENT

La rédaction du présent rapport et des conclusions motivées intervient lors de **la période de confinement national** qui a débutée mardi 17 mars à Midi. Aussi ai-je informé mes interlocutrices à la Préfecture, en Mairie et au Tribunal Administratif de l'impossibilité pour moi de leur porter les documents rédigés ni de procéder aux travaux de reprographie nécessaires.

En conséquence de quoi je leur transmets une version PDF par courriel avant le délai d'un mois après la fin de l'enquête, soit avant le 27 mars 2020. Les annexes mentionnées dans le sommaire sont constitués de fichiers PDF séparés.

Toutefois, n'ayant pu avoir un échange avec la Préfecture et la Ville avant cet envoi, sans doute doit-on **considérer la version de ce rapport comme provisoire.**

Préambule

L'arrêté préfectoral du 20 décembre 2019 prescrit l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et d'une enquête parcellaire en vue du projet de création de logements sociaux au 5 rue Roger Schiaffini dans le 3^{ème} arrondissement de Marseille.

Le présent rapport constitue le rapport UNIQUE pour les deux enquêtes ; dans la suite du texte « l'enquête » sans précision de l'une d'entre elle désignera indistinctement les deux enquêtes.

Par ailleurs sont rédigées DEUX conclusions séparées, une pour chacun des deux enquêtes

1. LE CONTEXTE

1.1 Préambule historique

L'attention des pouvoirs publics sur l'immeuble objet de la présente enquête n'est pas nouvelle ; ledit immeuble est frappé d'un arrêté de péril sur les parties communes daté du 2 juin 2010 ; a suivi un arrêté d'insécurité imminente des équipements communs le 24 mai 2018 accompagné d'un rapport d'expertise de la même date.

Depuis cet arrêté de 2018 l'immeuble est interdit à toute occupation et utilisation ; le dossier d'enquête mentionne qu'au dire d'un copropriétaire « *certaines parties de l'immeuble avaient été occupées sans droit ni titre ... les locataires auraient quant à eux vidé les lieux bien avant* ».

Le dossier d'enquête explique que c'est « *l'absence d'entretien et de réalisation des travaux depuis de nombreuses années par les copropriétaires* » et leur syndicat et syndic qui est à l'origine de cette dégradation.

Aujourd'hui, et suite à l'arrêté d'insécurité imminente du 24 mai 2018, l'immeuble est muré.

*Lorsqu'un immeuble ou un logement (appartement ou maison) présente un danger au vu de sa solidité, le maire peut engager **une procédure de péril** à l'encontre du syndic de copropriété ou du propriétaire du logement.*

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16104>



1.2 Procédures antérieures

Les procédures qui concernent spécifiquement l'immeuble objet de la présente enquête sont à situer dans un lot de procédures plus globales à l'échelle de la ville de Marseille. Elles sont présentées dans le dossier d'enquête.

Après le drame de la rue d'Aubagne en novembre 2018 la Métropole a engagé une « *Stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'habitat indigne et dégradé* » (délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence n°012/5206/18/CM du 13 déc. 2018).

L'immeuble du 5, rue Roger Schiaffini est dans la liste des 100 immeubles les plus dégradés.

La stratégie adoptée le 13 décembre 2018 mentionne, entre autres dispositions, la « Maitrise de 100 immeubles via les concessions d'Eradication de l'Habitat Indigne (EHI) ». Cela concerne « 100 immeubles les plus dégradés ».

La SAS URBANIS AMENAGEMENT est concessionnaire pour une concession EHI depuis 2007 via un accord avec la ville de Marseille, puis transféré à la Métropole par 2 délibérations de 2015 (cf. annexe 2 du dossier d'enquête préalable à la DUP)

1.3 Cadre général dans lequel s'inscrit le projet : suppression de l'habitat indigne et plus de logements sociaux

Le projet se situe dans un quartier, la « Belle de Mai » (Marseille 3^{ème}), marqué à la fois par un parc ancien (75% construits avant 1973) et une forte demande en logements sociaux.

Les ambitions de la collectivité en matière de logements sont précisées dans le PLH, Plan Local de l'Habitat ; à date le PLH de la Métropole Aix-Marseille-Provence est en cours d'élaboration.

Supprimer un habitat indigne :

La définition de l'habitat indigne qui figure à l'article 1.1 de la loi du 31 mai 1990 stipule que « *constituent un habit indigne les locaux ou les installations utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou leur santé* »¹.

Pour l'immeuble objet de la présente enquête le rapport d'expertise du 24 mai 2018 par un expert judiciaire est sans appel : « ... *il existe une menace grave et imminente pour les occupants de l'immeuble* », et aussi « *pour les services de santé ou de secours qui pourraient se rendre dans l'immeuble* ».

¹ www.ampmetropole.fr/lutte-habitat-indigne



Un nouveau syndic a été désigné en 2018 par le syndicat des propriétaires ; je l'ai contacté durant la présente enquête, et le représentant dudit syndic m'a confirmé la dégradation historique et progressive qui a frappé l'immeuble, ainsi que désormais l'insuffisance de la trésorerie pour faire les travaux nécessaires. L'avis de la DDTM émis lors de la concertation inter-administrative préalable à l'enquête publique confirme ce point : « *La copropriété en 8 lots ne semble pas en capacité d'engager un programme de travaux permettant une réhabilitation pérenne. Rien n'a été engagé en ce sens depuis 2010 date du 1^{er} arrêté de péril sur l'immeuble* ».

A noter que l'immeuble ici concerné est mitoyen de l'immeuble situé au 3 de la même rue, et que ce dernier a fait l'objet d'une réhabilitation complète en 2016.

Répondre à la demande en logements sociaux :

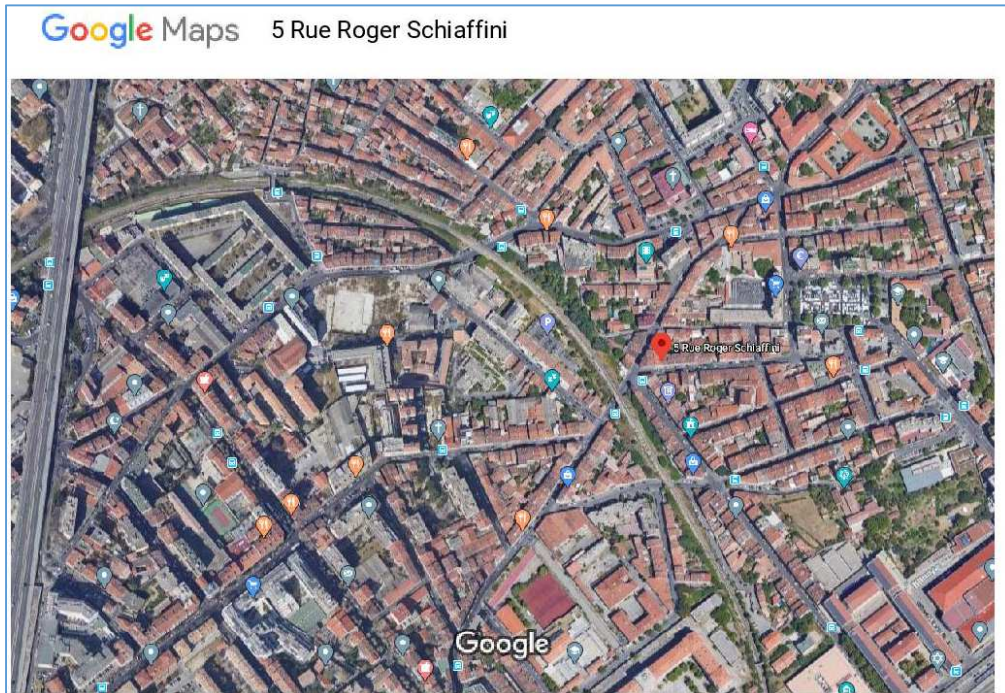
La loi SRU fixe l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025 en France dans les communes de plus de 3 500 habitants Or le 3^{ème} arrondissement comptait déjà plus de 31% de logements sociaux le 1^{er} janvier 2018.

Mais le taux de pauvreté du quartier de 47%, à comparer à 25% sur l'ensemble de la ville de Marseille et 15% en France, induit un fort besoin de logements sociaux : le dossier d'enquête précise que 3,7 demandes de logements sociaux sont enregistrées dans le quartier pour 1 attribution.

1.4 Le projet

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

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

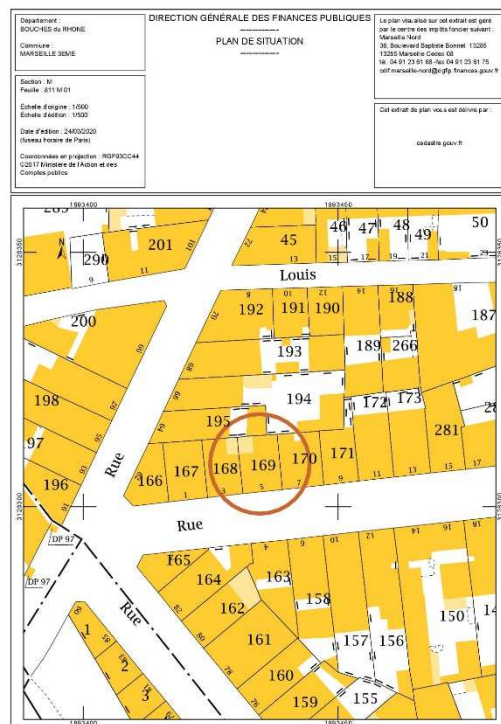


Images ©2020 Aerodata International Surveys, CNES / Airbus, Maxar Technologies, Données cartographiques ©2020

100 m



5 Rue Roger Schiaffini
13003 Marseille



Il est mitoyen de l'immeuble situé au 3 de la même rue et qui a fait l'objet d'une réhabilitation complète en 2016 dans le cadre de la concession attribuée à URBANIS AMENAGEMENT. A propos des mitoyens il est précisé dans le dossier d'enquête (page 23) que « *toutes les dispositions et précautions seront prises pour garantir la stabilité et l'intégrité des ouvrages mitoyens ; la réalisation d'études structurelles des mitoyens sera imposée* ».

Actuellement l'immeuble est constitué de 6 logements sur 4 niveaux ; le projet prévoit un local commercial (56 m²) au rez-de-chaussée et 3 logements d'environ 50 m² chacun aux niveaux R+1, R+2 et R+3

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



Métropole Aix Marseille Provence - Concession d'Aménagement - EHI - Lot n° 2

Dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique constitué en vertu de l'article R. 112-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique

DUP TRAVAUX - CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX - Immeuble sis au 5 rue Roger Schiaffini 13003 Marseille

Coupe de principe -Existant et Projet - 1/100

2. L'ENQUETE PUBLIQUE :

J'ai été désigné commissaire enquêteur pour cette enquête conjointe par la décision n° E19000176/13 du Président du Tribunal administratif de Marseille datée du 16 décembre 2019. Dans la foulée j'ai reçu la notification préfectorale d'enquête datée du 20 décembre 2019. L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête n° 2019 – 69 et l'avis d'enquête sont datés du même jour le 20 décembre 2019. Tous ces documents sont joints en annexes.

Dès début janvier j'ai reçu les dossiers d'enquête de la part de la Préfecture ce qui m'a permis un délai suffisant pour en prendre connaissance.

2.1 L'objet de l'enquête :

Deux enquêtes ont été conjointement ouvertes qui relèvent toutes deux du code de l'expropriation :

- une enquête parcellaire qui vise l'identification des propriétaires de l'immeuble objet du projet ainsi que la détermination des parcelles à exproprier ;
- une enquête préalable à l'utilité publique du projet pour dire si l'expropriation envisagée relève de l'intérêt général.

2.2 Le cadre juridique

Le cadre juridique de l'enquête est celui d'enquêtes conjointes régies par le Code de l'expropriation.

L'objet de l'enquête parcellaire est fixé par le titre III du Code de l'expropriation : *Identification des propriétaires et détermination des parcelles* ; cette enquête vise donc à :

- déterminer les parcelles à exproprier, c'est-à-dire l'emprise foncière du projet ;
- rechercher les droits sur les propriétés concernées.

L'enquête parcellaire s'adresse aux propriétaires, et à eux seuls, car ils sont ici connus. Ces propriétaires sont invités à prendre connaissance du dossier d'enquête et à apporter leurs avis, obligatoirement par écrit.

L'enquête d'utilité publique est un préalable une éventuelle Déclaration d'Utilité Publique prise par l'autorité préfectorale ; la DUP conditionnera l'expropriation.

2.3 Les enseignements tirés de la concertation :

Une concertation publique s'est tenue du 26 mars au 23 avril 2019 « *préalable aux DUP pour la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne* ». La publicité de cette concertation est passée par les annonces légales, et une exposition publique ainsi qu'un registre de concertation avaient été mis à la disposition du public à l'Espace Accompagnement Habitat, 19 rue de la République – 13002 MARSEILLE.

Come évoqué supra, l'immeuble objet de l'enquête relève de cette stratégie voté le 13 décembre 2018 par la Métropole.

Cette concertation publique n'a rien apporté qui soit en lien direct avec la présente enquête ; j'estime que le contexte global qui entoure le projet objet de la présente enquête a correctement été mis en concertation 10 mois avant la présente enquête.

Au titre de la concertation préalable à l'enquête publique je mets également :

- les avis, tous favorables, des personnes publiques consultées lors de l'enquête inter-administrative ; les réserves et recommandations émises lors de ces avis ne sont pas reprises ici ; ces avis ont été émis par la CCIAMP, la Direction Départementale de la Sécurité Publique (DDSP) du Ministère de l'Intérieur, le Département des Bouches-du-Rhône, la Ville de Marseille, la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM 13), la Direction Régionale des Affaires Culturelles par l'intermédiaire de l'Architecte des Bâtiments de France ; le Bataillon des Marins Pompiers de Marseille a écrit qu'il se tenait disponible pour étudier le projet au moment venu ;
- les contacts que URBANIS AMENAGEMENT a essayé de prendre avec les propriétaires pour tenter des accords amiables, et ce par tous les canaux possibles (téléphone, courriers, courriels).

Au bilan, ajouté au fait qu'aucun des propriétaires ne pouvait ignorer l'état de l'immeuble, et de depuis longtemps, par les différents arrêtés, expertise, mise en sécurité ... réalisées, j'estime que l'information et la concertation préalables à la présente enquête ont été suffisantes.

2.4 La composition du dossier d'enquête :

Les dossiers d'enquête, rédigés par URBANIS AMENAGEMENT, sont conformes à la réglementation en vigueur ; je n'ai relevé aucun manquement, j'ai visé toutes les pages des deux dossiers et ils sont restés intacts durant toute la durée de l'enquête.

Le sommaire du dossier d'enquête parcellaire se présentait comme suit :

1. L'immeuble du n°5, rue Roger SCHIAFFINI 13003 MARSEILLE
 - 1.1 De la rue et de l'immeuble
 - 1.2 Les caractéristiques de l'immeuble et des biens et des droits immobiliers
2. Les Plans
 - 2.1 Le plan de situation de l'immeuble à exproprier
 - 2.2 Le plan cadastral de l'immeuble à exproprier
 - 2.3 Le périmètre délimitant l'immeuble à exproprier

Le dossier d'enquête parcellaire présentait ainsi, outre les coordonnées du porteur du projet :

- la description de la rue où est situé l'immeuble (page 1) ;
- les caractéristiques de l'immeuble, de chaque niveau, des biens et des droits immobiliers, avec notamment les droits de propriétés des 8 lots constituant l'immeuble (pages 2 et 3) ;
- les plans : de situation, cadastral et parcellaire permettant de cerner le périmètre de la DUP et de la parcelle n°169 à exproprier (pages 4, 5, 6 et 7)
- en annexe 1 du dossier l'état parcellaire livrait l'état détaillé de l'immeuble et de chaque lot, avec notamment l'identité des propriétaires.

Etat parcellaire résumé (extrait du dossier d'enquête parcellaire) :

Au Cadastre, section M numéro 169 à l'adresse Quartier Belle de Mai, 5, rue Roger Schiaffini – 13003 MARSEILLE, sont concernés :

- Le Syndic professionnel ACCORD COMPAGNIE IMMOBILIER, domicilié à Marseille, représenté par ses gérants MM DI FRAIA Gilbert et Jacques ;
- En pleine propriété :
 - o Lot 1 : Mme Chantal Jeanne Monique OLIVIERI, domiciliée à Marseille ;
 - o Lot 2 : la SCI C.J.O.L, dont le siège social est à Marseille, et représentée par sa gérante Mme Chantal Jeanne Monique OLIVIERI, domiciliée à Marseille ;
 - o Lot 3 : la SCI C.J.O.L, dont le siège social est à Marseille, et représentée par sa gérante Mme Chantal Jeanne Monique OLIVIERI, domiciliée à Marseille ;
 - o Lot 4 : la SCI C.J.O.L, dont le siège social est à Marseille, et représentée par sa gérante Mme Chantal Jeanne Monique OLIVIERI, domiciliée à Marseille ;
 - o Lot 5 : Mme KAMAYOU née NGATCHOU TAFFOU Yvette, domiciliée dans le Massachussets aux Etats-Unis ;
 - o Lot 6 : la SCI PAUTRIER, dont le siège social est à Marseille, représentée par son gérant M. Prosper CHETRIT demeurant à Marseille, et ses associés ;
 - o Lot 7 : la SCI NOUS, dont le siège social est à Marseille, représentée par son gérant M.Yves GUILLAUME demeurant à Aubagne (13) ;
- En indivision le lot 8 :
 - o 1^{ère} moitié indivise à M. Joseph Jean-Baptiste NANA WEMBO INGOUA demeurant à Marseille ou chez M. Kouano Simon NANA DP à Douala au Cameroun ;
 - o 2^{ème} moitié indivise à Mme Hélène Caroline MENDY demeurant à Marseille.

Le sommaire du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique se présentait comme suit :

Avant-propos

1. La notice explicative
 - 1.1 Le cadre juridique et l'objet de l'opération
 - 1.2 Le contexte de l'opération
 - 1.2.1 Une opération participant à la nouvelle politique municipale en faveur de l'habitat et du logement
 - 1.2.2 Une opération concourant aux objectifs du nouveau programme de renouvellement urbain
 - 1.2.3 Une opération inscrite dans la logique du programme local de l'habitat (PLH)
 - 1.2.4 Une opération qui s'inscrit dans le projet urbain « Quartiers libres de St Charles Belle de Mai »
 - 1.2.5 Une opération qui s'inscrit dans le périmètre du contrat de projet partenarial d'aménagement du centre-ville de Marseille.
 - 1.3 Les raisons de l'opération
 - 1.3.1 Une copropriété en difficulté ne pouvant pas assurer une réhabilitation pérenne et durable de l'immeuble
 - 1.3.2 L'état d'occupation de l'immeuble du 5, rue Roger Schiaffini
 - 1.3.3 Une réponse aux objectifs de logements sociaux et aux objectifs fixés en la matière.

2. Les plans
 - 2.1 Le plan de situation de l'immeuble à exproprier
 - 2.2 Le plan cadastral de l'immeuble à exproprier
 - 2.3 Le périmètre délimitant l'immeuble à exproprier
3. Le plan général des travaux
4. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
5. L'appréciation sommaire des dépenses
6. Sommaire des annexes

Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique présentait ainsi, outre les coordonnées du porteur du projet :

- le contexte juridique et des politiques publiques qui concernent le projet (pages 1 à 10 incluses) ;
- les raisons du projet (pages 12 à 14 incluses) et notamment l'état de détérioration avancée de l'immeuble, photos à l'appui ;
- les plans qui situent le projet (pages 15 à 18 incluses) ;
- le plan des travaux et notamment les schémas des appartements projetés et les coupes et profils de l'immeuble avant et après les travaux projetés ; le profil général de l'immeuble restera le même (pages 19 à 22 incluses) ;
- les caractéristiques des ouvrages les plus importants et notamment une description générale des travaux projetés (pages 22 à 24) ;
- l'appréciation sommaire des dépenses, en distinguant les dépenses relatives aux travaux des dépenses d'acquisition foncière selon l'avis des Domaines (pages 24 à 26).

2.5 Organisation et déroulement de l'enquête

2.5.1 Notifications :

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, une notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête en Mairie a été adressé par URBANIS AMENAGEMENT à chacun des propriétaires, aux 2 indivisaires ainsi qu'au Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le courrier de notification mentionnait explicitement les termes de l'article R. 131 – 7 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et les dispositions de l'article R.311 – 2 du code de l'expropriation invitant respectivement les propriétaires à « *donner tous les renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels* » et que « *ceux qui peuvent réclamer des servitudes sont tenus de se faire connaître* ».

Le courrier comportait en pièces jointes :

- copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête n° 2019 – 69 du 20 décembre 2019 ;
- copie de l'avis d'enquête ;
- un questionnaire pour que chacun puisse répondre aux demandes d'informations rappelés supra.

DESTINATAIRE	Courrier RAR	Courrier de notification	Proposition amiable	Signification de lettre par huissier
Le Syndic professionnel ACCORD COMPAGNIE IMMOBILIER, domicilié à Marseille, représenté par ses gérants MM DI FRAIA Gilbert et Jacques	Réception AR le 7 janvier 2020	Informé de la procédure le 11 juillet 2019 + notification datée du 3 janvier	Non concerné	NON
Lot 1 : Mme Chantal Jeanne Monique OLIVIERI, domiciliée à Marseille ;	Réception AR le 6 janvier 2020	Daté du 3 janvier avec mention RAR + signification par voie d'huissier	Fait par Urbanis Aménagement avant l'enquête	9 janvier 2020
Lot 2 : la SCI C.J.O.L, dont le siège social est à Marseille, et représentée par sa gérante Mme Chantal Jeanne Monique OLIVIERI, domiciliée à Marseille ;	Réception AR le 6 janvier 2020	Daté du 3 janvier avec mention RAR + signification par voie d'huissier pour les lots 2, 3 et 4	Fait par Urbanis Aménagement avant l'enquête	9 janvier 2020
Lot 3 : la SCI C.J.O.L, dont le siège social est à Marseille, et représentée par sa gérante Mme Chantal Jeanne Monique OLIVIERI, domiciliée à Marseille.				
Lot 4 : la SCI C.J.O.L, dont le siège social est à Marseille, et représentée par sa gérante Mme Chantal Jeanne Monique OLIVIERI, domiciliée à Marseille ;				
Lot 5 : Mme KAMAYOU née NGATCHOU TAFFOU Yvette, domiciliée à Fitchburg dans le Massachussets aux États-Unis ;	Dépôt d'un recommandé international le 3 janvier 2020 à Fitchburg, AR du 9 janvier revenu tardivement + envoi e-mail + affichage de la notification en mairie.	Daté du 3 janvier avec mention RAR + signification par voie d'huissier	Fait par Urbanis Aménagement avant l'enquête. Puis e mail de Franck KAMAYOU, fils de Yvette NGATOUCH TAFFOU le 8 février + courrier de Mme NAGATCHOU TAFFOU pour une proposition de vente amiable	
Lot 6 : la SCI PAUTRIER, dont le siège social est à Marseille, représentée par son gérant M. Prosper CHETRIT demeurant à Marseille, et ses associés ;	Réception AR le 6 janvier 2020 de SCI PAUTRIER Réception AR le 6 janvier 2020 de M. CHETRIT	Datés du 3 janvier avec mention RAR + signification par voie d'huissier : d'une part à l'adresse de la SCI et d'autre part à l'adresse de M. CHETRIT	Fait par Urbanis Aménagement avant l'enquête : terrain d'entente trouvé	9 janvier 2020 à l'adresse de M CHETRIT + à l'adresse de la SCI PAUTRIER
Lot 7 : la SCI NOUS, dont le siège social est à Marseille, représentée par son gérant M.Yves GUILLAUME demeurant à Aubagne (13) ;	Pli « avisé non réclamé » de la SCI NOUS puis distribué le 13 janvier 2020 et réception AR de M GUILLAUME le 13 janvier 2020	Daté du 3 janvier avec mention RAR + signification par voie d'huissier	Fait par Urbanis Aménagement avant l'enquête	9 janvier 2020 à l'adresse de Yves GUILLAUME à Aubagne + à l'adresse de la CI NOUS à Marseille

<p>En indivision le lot 8 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1^{ère} moitié indivise à M. Joseph Jean-Baptiste NANA WEMBO INGOUA demeurant à Marseille ou chez M. Kouano Simon NANA dont la BP est à Douala au Cameroun ; - 2^{ème} moitié indivise à Mme Hélène Caroline MENDY demeurant à Marseille. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pli « avisé non réclamé » adresse France et AR non revenu pour adresse Cameroun + dépôt d'un recommandé international à Douala + affichage de la notification en mairie <p>Réception AR le 7 janvier 2020</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Datés du 3 janvier avec mention RAR + significations par voie d'huissier aux 2 adresses à Marseille et à Douala + courriel daté du 14 janvier 2020 - Daté du 3 janvier avec mention RAR + signification par voie d'huissier 	<p>Proposition d'achat par URBANIS par courriel daté du 14 janvier 2020</p>	<p>13 janvier 2020 à l'adresse de Marseille</p> <p>9 janvier 2020</p>
--	---	--	---	---

Tous ces courriers et notifications sont disponibles chez URBANIS AMENAGEMENT, j'atteste de les avoir vus, j'en garde une version PDF non jointe au présent rapport pour ne pas l'alourdir.

En outre, Pierre PAGEON, représentant de URBANIS AMENAGEMENT, a demandé par courriel du 22 janvier 2020 à Mmes SCHARFF et CORONATO ; représentantes de la Ville de Marseille, d'afficher « en Mairie Centrale, en Mairie de Secteur et la Direction de l'Urbanisme du Foncier et du Patrimoine » (DUPF) les notifications dont l'AR n'avait pas pu être vérifié (celles adressées à Mme NGATCHOU TAFU et à M. NANA WEMBO INGOUA). J'ai pu vérifier cet affichage au siège de l'enquête, et j'ai reçu de la mairie les certificats d'affichage du 24 janvier au 24 février 2020 correspondants. Par contre à l'heure de la rédaction du présent rapport, et sans doute à cause de la crise sanitaire en cours, je n'ai pas les certificats d'affichage en mairie de secteur et en mairie centrale.

2.5.2 L'enquête en mairie :

L'enquête s'est déroulée du 11 au 27 février 2020 inclus conformément aux modalités indiquées dans l'Arrêté Préfectoral du 20 décembre 2019 de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône.

J'ai tenu 3 permanences les 11, 19 et 27 février, les deux premières de 9h00 à 12h00, la 3^{ème} de 13h45 à 16h45 au siège de l'enquête – Mairie de Marseille, DGA de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine, 40 rue Fauchier, dans le 2^{ème} arrondissement de Marseille ; une salle était spécialement prévue à cet effet. Comme dans la plupart des enquêtes publiques que je conduis, je regrette qu'il n'ait pas été possible de tenir au moins une de ces permanences en dehors des heures ouvrables, soit en soirée soit le samedi ; la raison évoquée de « la fourchette horaire » consacrée par la mairie aux enquêtes publiques ne me paraît pas à la hauteur de l'enjeu.

Lors des permanences le public disposait des deux dossiers d'enquête ainsi que de l'Avis d'enquête publique, de l'Arrêté Préfectoral, d'un registre pour recueillir les observations du public sur l'enquête parcellaire et d'un autre registre pour recueillir les observations du public sur l'enquête d'utilité publique.

Les registres ont été ouverts le 11 février 2020 par Mme l'Adjointe au Maire Laure-Agnès CARADEC. J'ai personnellement visé les premières pages de chacun de ces 2 registres, y ai indiqué chacune de mes permanences

Entre les permanences l'ensemble de ces documents étaient conservés dans un placard fermé à clef, et disponibles pour le public durant les heures d'ouverture des locaux du siège de l'enquête, le personnel de l'accueil disposant des clefs dudit placard.

Madame Michèle SCHARFF Responsable Enquêtes Publiques et Suivi des Contrats Délibérés à la Délégation Générale Urbanisme Aménagement et Habitat (DGUAH) - Direction des Ressources Partagées de la Ville de Marseille et ses services ont apporté le plus grand soin à l'accueil et à l'orientation des visiteurs afin que ces derniers soient reçus dans les meilleures conditions possibles pour prendre connaissance du dossier d'enquête parcellaire et consigner leurs observations.

Le dossier d'enquête, ainsi que l'Avis et l'Arrêté, étaient également disponibles sur le site internet de la Ville de Marseille ; le public avait également la possibilité d'envoyer des messages via la messagerie du site internet de la Préfecture.

La publicité prévue dans l'Arrête d'enquête a été faite :

- dans les journaux suivants :
 - o LA PROVENCE : une 1^{ère} fois dans l'édition du 30 janvier 2020 et une seconde fois dans l'édition du 12 février 2020 ;
 - o LA MARSEILLAIRE : une 1^{ère} fois dans l'édition du 30 janvier 2020 et une seconde fois dans l'édition du 12 février 2020 ;
- par affichage en mairie.

Les copies des parutions presse sont joints en annexe. Ainsi la publicité prévue par l'Arrêté d'Enquête a été réalisée. De plus URBANIS AMENAGEMENT a assuré l'affichage sur place, au 5 rue Schiaffini (certificat d'affichage en annexe).

Enfin, après vérification auprès des Services de la Préfecture, de la Ville de Marseille et de URBANIS AMENAGEMENT, durant l'enquête aucun courrier ne m'a été adressé.

A l'issue de l'enquête un scan des pages écrites des registres m'a été envoyé par les services municipaux, puis les registres ont été clos le 27 février 2020 par Mme l'Adjointe au Maire Laure-Agnès CARADEC et enfin les 2 registres m'ont été adressés à mon adresse personnelle.

2.6 Contacts pris par le Commissaire Enquêteur :

Suite à la prise de l'arrêté d'ouverture d'enquête par Monsieur le Préfet, j'ai eu des échanges :

- par courriels avec Mme BREAUD Louisa de la Préfecture des Bouches-du-Rhône, Mme SCHARFF de la Ville de Marseille et Mme FALGON Céline de la Métropole ;
- au siège de l'enquête avec Mme SCHARFF et le personnel municipal présent ;
- dans les locaux de Urbanis Aménagement avec Mme Aline VENAULT M. Pierre PAGEON, le 8 janvier, puis par e-mail avec ces derniers.

Par ailleurs je me suis rendu à la rue Schiaffini , et dans le quartier, le 5 février pour mieux m'imprégner des lieux.

Durant l'enquête, en dehors des rencontres au siège de l'enquête, j'ai eu des échanges téléphoniques avec :

- M. Gilbert DI FRAIA gérant du Syndic ACCORD COMPAGNIE IMMOBILIER ; j'ai retenu de cette conversation que les conditions n'étaient plus réunies, et depuis longtemps, pour une remise en état des lieux par les propriétaires eux-mêmes ;
- Mme Chantal OLIVIERI, propriétaire qui avait laissé une remarque sur le registre, puis son mari : j'ai retenu de notre conversation leurs questions sur les modalités d'indemnisation, je les ai invités à se rapprocher de URBANIS AMENAGEMENT ce qu'ils ont ensuite fait ;
- un représentant de l'association Centre-Ville pour tous qui avait inscrit sur le registre une interrogation sur le programme de logements sociaux envisagé : finalement il avait trouvé la réponse dans le dossier d'enquête.

Après l'enquête j'ai rencontré le 5 mars dans les locaux de Urbanis Aménagement Mme Aline VENAULT M. Pierre PAGEON à qui j'ai remis un PV des observations du public assorti de questions que cela me posait ; ils ont répondu à ce PV par courriel du 11 mars 2020.

2.7 Les observations du public et des personnes consultées

Quatre (4) observations ont été portées sur le registre de l'enquête d'utilité publique ; et aucune (0) observation n'a été portée sur le registre de l'enquête parcellaire.

Lors de l'enquête les observations suivantes ont été portées sur les registres. La tenue concomitante des 2 enquêtes, parcellaire et préalable à la DUP, ainsi que les 2 registres sur le même lieu d'enquête ont pu générer une confusion chez le public qui a inscrit des observations sur les registres. Pour cette raison nous considérons que toutes les remarques du public concernent les deux enquêtes simultanément.

11 février - 13h45 :

« Passage de Mme OLIVIERI – SCI CJOL et lecture du dossier »²

Appel du Commissaire enquêteur : Mme puis M OLIVIERI se posaient la question de l'indemnité d'expropriation, et notamment au regard des coûts affichés page 24 du dossier d'enquête préalable à la DUP. Je leur ai conseillé de se rapprocher de URBANIS AMENAGEMENT³.

« Lecture du dossier – Yves GUILLAUME »

Appel du Commissaire enquêteur : sans réponse.

² « Entre guillemets » la retranscription intégrale du texte écrit sur les registres

³ *En italique* des commentaires du C.E sur chaque observation inscrite dans les registres

18 février – 10h20

« 'Association un Centre Ville pour tous – Quel est le programme de logements sociaux ? combien ? »

Appel du Commissaire enquêteur : mon interlocuteur m'a dit qu'il avait finalement trouvé la réponse dans le dossier d'enquête préalable à la DUP.

19 février 2020 – 11h15 – Rencontre avec le Commissaire Enquêteur, 2 représentants du CIQ.

« CIQ Belle de Mai – Accor sur le projet avec réserves :

- Respect du PLUi (R+3) ;
- Respect du plan général des travaux tel que présenté dans le dossier d'enquête préalable ;
- Réserves sur l'aménagement du rdch en local commercial. Rester vigilant sur l'utilisation.

Attention à la concentration de logements sociaux sur le territoire. ».

Echanges avec le Commissaire Enquêteur sur le besoin de DUP, sur l'articulation des 2 enquêtes, sur le processus d'indemnisation.

La rédaction d'un PV de synthèse des observations du public n'est pas une obligation dans le cas présent (cas des enquêtes non environnementales). En même temps sa rédaction n'est pas une non-conformité. Aussi ai-je pris l'initiative de rédiger un tel PV car il m'a semblé un outil de dialogue intéressant avec le porteur du projet ; j'ai donc remis ce PV à Urbanis Aménagement lors d'une réunion avec ses représentants le 5 mars à 17h30 en leurs locaux en leur demande de me répondre par écrit. Cette réponse m'a été adressée par courriel le 11 mars 2020 (cf. annexes).

2.8 Analyse des observations du public et des personnes consultées

Nous distinguons l'observation d'un des copropriétaires (Mme OLIVIERI) de celles des deux associations (CIQ et Centre-Ville pour tous) qui se sont exprimées dans les registres.

Les deux associations ont exprimé une préoccupation sur les logements sociaux prévus sans que nous puissions dire ici si le sens de cette préoccupation est commune aux deux associations. Toutefois au regard des besoins en logements sociaux rappelés supra (cf. page 6), et dans la réponse de URBANIS AMENAGEMENT le 11 mars 2020, le programme de logements sociaux tel que prévu dans le présent projet me paraît cohérent.

Le CIQ Belle de Mai exprime aussi une réserve sur le respect du PLUi et notamment sur l'élévation maximum à R+3 : le projet présenté se limite à R+3 ; nous n'avons toutefois pas vérifié directement que le PLUi adopté en janvier 2020 limite les constructions de la zone à R+3. Mais dans sa réponse du 11 mars au PV des observations du public, URBANIS AMENAGEMENT précise que « *il est proposé une réhabilitation de l'ensemble de l'immeuble (et non une démolition/reconstruction). L'enveloppe du bâti, les ouvertures, les balcons, les serrureries etc. seront conservés. Cette réhabilitation respectera bien évidemment les règles du PLUi (choix des coloris, remise en état des modénatures⁴ ...)* ».

⁴ Profil d'un ensemble de moulures dont les reliefs créent des jeux d'ombres et de lumière.

S'agissant de la hauteur URBANIS AMENAGEMENT précise : « *Concernant la hauteur d'une construction neuve, la parcelle est située en zone « UAe1 » qui autorise une hauteur de façade maximale de 19m mais si la largeur de voie est inférieure à 8m elle ne pourra être que de 16m (soit un RDC et 4 étages, hauteur des immeubles les plus hauts de la rue).*

Et si le futur bailleur choisi la réhabilitation de l'immeuble (ce que nous préconisons) plutôt qu'une démolition/reconstruction la hauteur actuelle sera bien évidemment conservée ».

Le même CIQ soulève également une préoccupation sur la destination du rez-de-chaussée, prévue en local commercial dans le projet présenté à l'enquête. Les représentants du CIQ expliquent avoir vus nombres de locaux commerciaux transformés illégalement, selon eux, en locaux associatifs et/ou en logements. J'ai interrogé URBANIS AMENAGEMENT sur les moyens de garantir l'usage Local commercial envisagé ; leur réponse est la suivante : « *La destination du local du rez-de-chaussée sera choisi par le futur bailleur. Il pourrait redevenir un local commercial, être mis à disposition de l'organisme qui assurera l'intermédiation locative, ou encore être transformé en box de stockages annexés aux logements. L'affectation définitive de ce rez-de-chaussée sera également visée dans le cahier des charges de cession avec le futur acquéreur. D'une manière générale, la conservation des rez-de-chaussée en logement n'est clairement pas souhaitable (manque de luminosité, nuisances, etc) ».*

La transformation d'un local commercial en logement, si elle est possible, ne peut se faire sans l'obtention des autorisations administratives nécessaires. C'est donc un sujet qui ne se traite pas dans le cadre de la présente enquête.

Le même CIQ exprime également la réserve que les travaux qui seront in fine réalisés soient conformes au plan général des travaux présenté dans le dossier d'enquête. Ce plan a été élaboré par URBANIS AMENAGEMENT qui va transférer ses droits à un bailleur. Ainsi le constructeur ne sera pas celui qui aura obtenu les autorisations consécutives à l'enquête publique. J'ai interrogé la Préfecture sur ce point : sa réponse m' « *encourage à me rapprocher d'Urbanis qui sera chargé de convenir cet accord »* avec le constructeur. J'ai donc posé la question à URBANIS AMENAGEMENT dans mon PV des observations du public. Dans sa réponse à ce PV URBANIS AMENAGEMENT explique que « *le projet définitif sera porté par un bailleur social public ou privé. Un cahier des charges, rédigé par nos soins, sera annexé à l'acte de vente ».*

Quant à l'observation, unique, porté par l'un des propriétaires, elle pose la question de l'indemnisation de l'exproprié. Ce propriétaire s'est depuis rapproché de URBANIS AMENAGEMENT. Dans sa réponse au PV des observations du public URBANIS AMENAGEMENT détaille de manière satisfaisante le processus de fixation des indemnisations et leur lien avec le « *coût sommaire des acquisitions* » présenté dans le dossier d'enquête.

Par ailleurs je note que je n'ai ni vu ni reçu ni contestation ni remarque, notamment écrite, d'aucun propriétaire, sur la localisation et l'étendue de l'emprise concernée pour le projet.

Au bilan l'ensemble des 2 enquêtes publiques s'est déroulé conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de l'arrêté de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône pris le 20 décembre 2020, et l'ensemble des informations que j'ai pu rassembler me permet de formuler mes conclusions motivées dans 2 autres documents, séparés du présent rapport.

ANNEXES

Décision du Pdt du Tribunal Administratif de Marseille n° E19000176 / 13 de désignation du Commissaire Enquêteur

Notification préfectorale du Commissaire Enquêteur datée du 20 décembre 2019

Arrêté préfectoral n° 20129 – 69 du 20 décembre 2019 d'ouverture conjointe des 2 enquêtes

Avis préfectoral d'enquête publique du 20 décembre

Extraits des journaux LA PROVENCE et LA MARSEILLAISE publiant l'avis d'enquête à deux reprises (30 janvier et 12 février)

Certificats d'affichage sur place, au 5, rue Schiaffini

Réponse de URBANIS AMENAGEMENT au PV des Observations du Public remis par le Commissaire Enquêteur

Avis émis lors de la consultation inter-administrative