

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, 37 rue d'Aubagne 13001 MARSEILLE

Arrêté de Monsieur le Préfet de la région PACA, Préfet des Bouches du Rhône en date du 20 juin 2022.



Rapport d'enquête DUP

Commissaire Enquêteur, Marcel Raynaud.

Décision TA E22000042/13 du 9/6/2022.

Table des matières

1	Généralités.....	4
1.1	Contexte du projet	4
1.2	Objet de l'enquête.	5
1.3	Cadre juridique.....	6
1.4	Nature et caractéristique du projet.	6
1.4.1	Le projet.	6
1.4.2	Raisons du choix de cet immeuble.	7
1.4.3	Situation actuelle de l'immeuble	8
1.4.4	Etat d'occupation de l'immeuble.....	10
1.4.5	Le site.....	10
1.4.6	Le pétitionnaire.	12
1.5	Composition du dossier.....	12
2	Organisation de l'enquête.....	13
2.1	Désignation du Commissaire enquêteur.	13
2.2	Arrêté d'ouverture d'enquête.	13
2.3	Visites des lieux, réunions.	14
2.4	Mesures de publicité.....	17
2.5	Concertation préalable.	17
3	Déroulement de l'enquête.....	17
3.1	Permanences.	17
3.2	Réunion publiques.	17
3.3	Information effective du public.....	18
3.4	Incidents relevés au cours de l'enquête.	18
3.4.1	Climat de l'enquête.....	18
3.5	Observations.....	18
3.6	Clôture de l'enquête.....	19
3.7	Tutorat.....	19
4	Synthèse des avis des services consultés.....	19
5	Analyse des observations.	20
5.1	Observations du public.	20
5.2	Observations du Commissaire Enquêteur.....	21
5.3	Procès-verbal de synthèse des observations.	22
5.4	Mémoire en réponse du pétitionnaire et analyse.	23
5.4.1	Observations du public.	23
5.4.2	Mes questions.	24
5.4.2.1	Observation générale.	24
5.4.2.2	Raisons de mise en place de la procédure de DUP.	25
5.4.2.3	Caractère indigne de l'habitat.	27
5.4.2.4	incapacité du propriétaire de faire des travaux.....	27
5.4.2.5	Logement social de fait, de droit.....	28
5.4.2.6	Effet du courrier de M. le Maire.....	29
5.4.2.7	Contrôle des travaux.....	30
5.4.2.8	Stratégie urbaine.....	31
5.4.2.9	Financement de l'opération.	31
5.4.2.10	Ni péril ni insalubrité et demande de DUP.	32
5.4.2.11	Adaptation à la transition écologique.	33

Préambule

Faisant suite à l'enquête publique conjointe sur la DUP et le Parcellaire qui s'est déroulée du 4 juillet au 25 juillet 2022, le Commissaire Enquêteur a établi quatre documents séparés, un rapport et des conclusions par enquête. Soit, pour l'enquête relative à la DUP, le rapport d'enquête d'une part, et d'autre part, les conclusions et avis motivé du Commissaire Enquêteur.

Le présent document traite du rapport d'enquête DUP.

Cette présentation est conforme à la demande explicite des services de la préfecture.

Annexe mel préfecture 2 rapports.

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,
DIA :	Déclaration d'intention d'aliéner,
EHI :	Éradication de l'Habitat Indigne,
MAMP :	la Métropole : Métropole Aix Marseille Provence,
NPNRU :	Nouveau programme national de renouvellement urbain
OPAH :	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat,
PLAI :	Prêt Locatif Aidé d'Intégration,
PLH :	Programme local de l'habitat,
PLS :	Prêt Locatif Social,
PLUS :	Prêt Locatif à Usage Social,
Psia	Prêt social location-accession,
PPPI :	Parc Privé Potentiellement Indigne,
QPV :	Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville,
SIAO :	Services intégrés de l'accueil et de l'orientation.
SOLEAM :	Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Métropolitaine

Pièces annexes

Annexe mel préfecture 2 rapports.

Annexe : mel d'accord de Marseille Habitat pour le rajout de cette pièce

Annexe mel du 14 juillet 2022 au pôle lutte contre habitat indigne.

Annexe mel du 19 juillet 2022 à M. le Maire.

Annexe exploit d'huissier affichage porte immeuble.

Annexe 3 certificats d'affichage des mairies.

Annexe copies des parutions dans la presse, 4 documents.

Annexe : accord Marseille Habitat et Préfecture.

Annexe PV de synthèse des observations.

Annexe réponse du pétitionnaire.

Annexe : courrier de M. le Maire à Kalypso.

Annexe : charte tutorat.

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,

La ville de Marseille et la Métropole sont très préoccupées par l'état de certains immeubles de la ville. Afin d'y faire face, elles ont mis en place une stratégie de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

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 du 13 décembre 2018, délibération citée dans la délibération DEVT 002-6955/19/BM annexée au dossier.

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 24 octobre 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.

L'immeuble du 37 rue d'Aubagne à Marseille 13001 figure sur cette liste.

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 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 37 rue d'Aubagne à Marseille 13001.

L'immeuble du 37 rue d'Aubagne dans sa globalité 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

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

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.

Au terme de la procédure en cours, la Déclaration d'Utilité Publique peut être prononcée par arrêté préfectoral.

1.3 Cadre juridique.

Le cadre de l'enquête de DUP relève du code de l'expropriation, notamment en ses articles R112-1 et suivants et R131-1 et suivants, et du code de l'environnement notamment en ses articles 123.25 et suivants.

Le projet de création de logements sociaux relatif à l'immeuble 37 rue d'Aubagne 13001 à 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.

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

L'intervention de Marseille Habitat concernant l'immeuble situé 37 rue d'Aubagne -13001, a 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).

1.4 Nature et caractéristique du projet.

1.4.1 Le projet.

Il s'agit de permettre l'acquisition d'un immeuble en monopropriété situé au 37 rue d'Aubagne dans le quartier Noailles, 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.

il s'agit d'une propriété constituée de deux entités juxtaposées et collées:

- Pour l'une, il s'agit d'un immeuble partiellement réhabilité et élevé de 4 étages sur rez-de-chaussée avec un niveau en sous-sol. Le dernier niveau est en attique côté rue et côté cour. L'immeuble dispose de deux façades : une façade côté rue et une façade côté cour.
- Pour l'autre, il s'agit d'un bâtiment annexe en rez-de-chaussée implanté sur la partie arrière de la parcelle en occupant la totalité de la cour. Son emprise est d'une limite latérale à l'autre et adossée contre la limite arrière. Ce bâtiment est dans un état très dégradé.

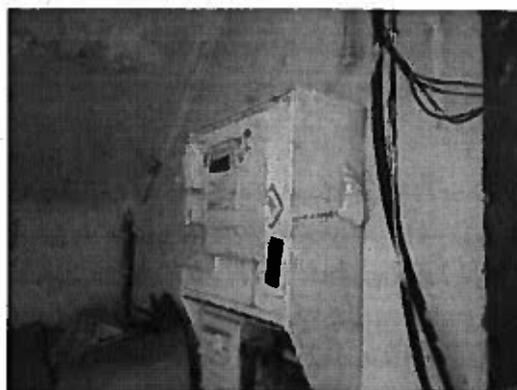
Cette opération de réhabilitation participe aux objectifs de lutte contre l'habitat indigne, de production de logements sociaux et de valorisation du bâti existant sur le quartier Noailles.

1.4.2 Raisons du choix de cet immeuble.

L'immeuble concerné est une propriété unique située au 37 rue d'Aubagne 13001 Marseille ; il s'agit d'une propriété consistant en un bâtiment élevé de 4 étages sur rez-de-chaussée. Elle est constituée d'un local commercial en rez-de-chaussée, une boulangerie en activité, et d'un hôtel meublé dans les étages ; l'immeuble appartient à une SARL.

Cet ensemble immobilier est connu des services de la Ville de Marseille depuis décembre 2009 pour son mauvais état, date à laquelle il a fait l'objet d'une visite suite à un signalement.

Par courrier du 18 décembre 2009, la ville de Marseille faisait parvenir au gérant de l'hôtel, M.B., une mise en demeure avant verbalisation et arrêté de fermeture de l'hôtel meublé accompagné d'un avis défavorable de la commission communale de sécurité portant sur « des carences sur le plan de la sécurité incendie notamment, et octroyant des délais de 48h et un mois, pour fournir des documents relatifs à la sécurité.



Installation électrique du R-D-C

Une phase contradictoire avant procédure de péril simple était également adressée au propriétaire des murs rappelant notamment des désordres de plafonds par endroits, le mauvais état du plancher d'une salle d'eau, de nombreuses fuites de la toiture avec risques, à terme, de dégradation des ouvrages porteurs sur le public.

Considérant la négligence manifeste de l'exploitant qui n'avait pris aucune mesure pour réduire les risques décrits dans sa mise en demeure, le Maire de

Marseille a prononcé le 10 janvier 2010 l'arrêté de fermeture de l'hôtel avec interdiction d'occupation.

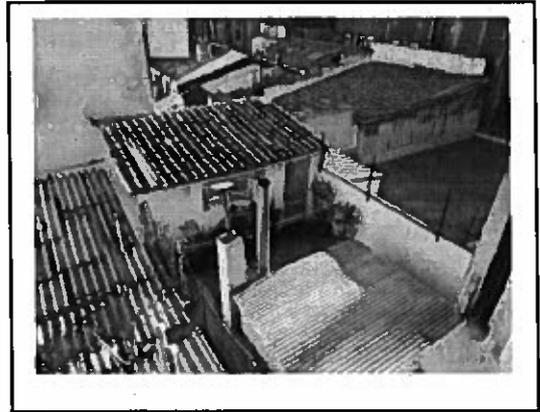
L'immeuble a changé de propriétaire le 12 juillet 2018.

Le nouveau propriétaire, SARL M. a manifesté son intention de vendre par une Déclaration d'Intention d'Aliéner déposée le 15 octobre 2018. Suite au droit de préemption exercé par la SOLEAM, la vente n'a pas abouti.

Le 5 août 2019, nouvelle manifestation de la volonté de vente de la part du propriétaire par le dépôt d'une nouvelle DIA. Marseille Habitat fait valoir son droit de préemption au prix des domaines et la vente ne se fait pas.

Le 6 juillet 2021, la ville de Marseille adressait un courrier au cabinet gestionnaire de l'immeuble l'informant qu'un rapport suivant visite sur les lieux des services de la ville de Marseille le 27 mars 2019 avait permis de constater visuellement les désordres suivants :

« présence d'une construction vétuste et très dégradée construite de manière anarchique en toiture. Toiture très dégradée (déformation visible). »



Le cabinet gestionnaire de l'immeuble n'a pas donné suite à la demande de visite des lieux destinée à remédier à ces travaux et à en éviter toute aggravation.

Des travaux de rénovation ont été entrepris mais l'interdiction d'occupation du 15 janvier 2010 courrait jusqu'à la date du 30 décembre 2021, date de l'arrêté de réouverture. Les travaux de gros œuvre restent à engager ainsi qu'une remise aux normes du local commercial au rez-de-chaussée déclare Marseille Habitat.

1.4.3 Situation actuelle de l'immeuble

Le commerce en rez-de-chaussée est en activité et l'hôtel meublé, lors d'une visite réalisée le 7 octobre 2019 avec le service des Domaines, était entièrement occupé à l'exception de quelques chambres.

Lors de la constitution du dossier, Marseille Habitat ne disposait d'aucun document permettant de contrôler les travaux qui ont été déjà exécutés, ni de documents permettant d'apprécier si cette opération de réhabilitation a fait l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de construire, et enfin, aucun document permettant de confirmer l'autorisation de réaliser ces travaux (dans le cadre des établissements recevant du public).

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

- L'état dégradé des toitures



1.4.4 Etat d'occupation de l'immeuble.

Description : boulangerie au rdc et s/s en activité et chambres de l'hôtel en

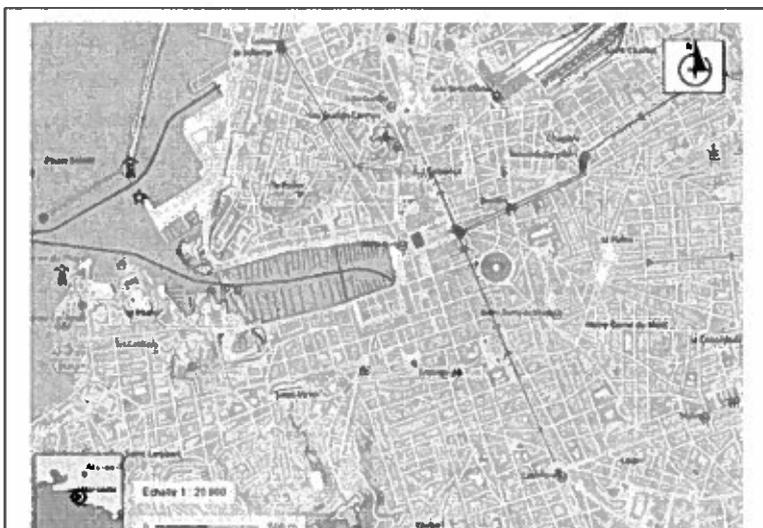
Situation	Propriétaire	Typologie	Composition / Ménage	Montant du loyer	Relogement temporaire
RDC et sous-sol	SARL M.	Commerce Boulangerie	Loué à M. E	4400€ annuel	
1er étage G -		chambre 1	1 couple + 1 Enfant	435€ cc par mois	
1er étage G -		Chambre 2	1 homme seul	380€ CC	
1er étage D -		Chambre 3	Stockage / travaux	-	
1er étage D -		Chambre 4	Ces deux chambres noires communiquent / Local prévu	-	
1er étage D -		Chambre 5		-	
1er étage D -		Chambre 6	vacant	-	
1er étage D -		Chambre 7	vacant	-	
2ème étage G		Chambre 8	1 homme seul	380€ CC	
2ème étage G		Chambre 9	1 homme seul	430€ CC	
2ème étage D		Chambre 10	1 homme seul	450€ CC	
2ème étage D		Chambre 11	1 couple	380€ CC	
3ème étage G		Chambre 12	1 homme seul	350€ CC	
3ème étage G		Chambre 13	1 couple	430€ CC	
3ème étage D		Chambre 14	1 homme seul	430€ CC	
3ème étage D		Chambre 15	1 homme seul	350€ CC	
4ème étage		Chambre 16	SANITAIRES	-	
4ème étage		Chambre 17	1 homme seul	330€ CC	
4ème étage		Chambre 18	1 homme seul	350€ CC	
4ème étage	Chambre 19	STOCKAGE	-		

presque totalité occupée le 7 octobre 2019.

1.4.5 Le site.

La rue D'Aubagne est située dans le 1^{er} arrondissement de Marseille, dans le quartier "Noailles ". Ce dernier est constitué d'un tissu ancien avec un bâti hétérogène.

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



L'immeuble situé au n°37 rue d'Aubagne est constitué d'un bâtiment cadastré : Section B parcelle n°94 pour une contenance de 1 are et 70 centiares.

La parcelle est composée de deux entités juxtaposées et collées. La première entité est un immeuble élevé de 4 étages sur rez-

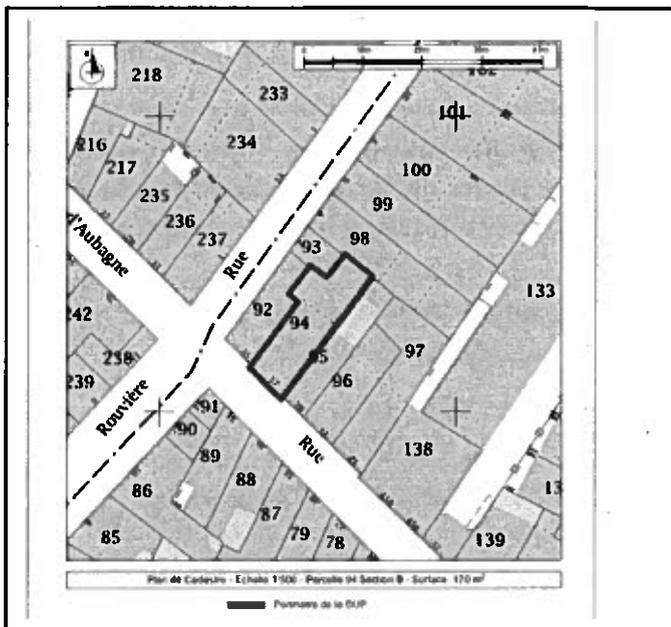
de-chaussée avec un niveau de sous-sol. Le 4ème étage est en attique. La deuxième entité est un bâti en rez-de-chaussée implanté sur la partie arrière de la parcelle.

Le rez-de-chaussée y compris la partie arrière est occupé par un commerce (boulangerie). L'intégralité des étages est occupée par des chambres et des locaux aveugles. Les sanitaires se trouvent sur le pallier, seules quelques chambres sont équipées de douches et de WC.

Périmètre de DUP : il est bien délimité par la zone rouge de la figure ci contre ; la parcelle n°94 section B 94 d'une contenance de 1 are et 70 centiares comprend les deux parties avant et arrière du bâtiment.

L'immeuble 37 rue d'Aubagne - 13001 Marseille - est situé dans la zone UAp du PLUi applicable de la Ville de Marseille.

La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sera assurée en lien avec les services de l'urbanisme de la ville de Marseille mais également de l'Architecte des Bâtiments de France compte tenu de sa situation dans l'Aire de Valorisation du Patrimoine AVAP.



1.4.6 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.

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
Marseille Habitat agit pour le compte de la métropole qui l'a retenue comme concessionnaire pour cette opération.

1.5 Composition du dossier.

Outre l'arrêté préfectoral d'ouverture conjointe de l'enquête préalable à l'utilité publique et de l'enquête parcellaire au bénéfice de Marseille Habitat du 20 juin 2022, de l'avis d'enquête de la même date et la décision du Tribunal Administratif de Marseille désignant le Commissaire Enquêteur, en date du 9 juin 2022,

le dossier présenté à l'enquête publique comporte les pièces suivantes :

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 conforme pour cette procédure, permettant d'appréhender correctement les enjeux du projet, le contexte général. L'arrêté de réouverture rajouté permet de mieux connaître la situation effective de l'immeuble au jour de l'enquête.

Le plan général des travaux.

Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, l'appréciation sommaire des dépenses.

ANNEXE 1 - Délibération n°002-6955/19/BM du Bureau de la Métropole du 24 juin 2019.

ANNEXE 2 Arrêté de fermeture avec interdiction d'occupation du 15 janvier 2010.

ANNEXE 3- Evaluation sommaire et Globale de la Division des Missions Domaniales du 6 décembre 2021.

Complément au dossier : après avoir sollicité et obtenu l'accord du maître d'Ouvrage, le Commissaire Enquêteur a rajouté l'arrêté de réouverture de l'hôtel pris par le Maire de Marseille le 3 décembre 2021. Ce rajout a été effectué le 13 juillet 2022.

Annexe : mel d'accord de Marseille Habitat pour le rajout de cette pièce

Le dossier présenté comporte l'ensemble des pièces exigées par la réglementation. Le dossier est bien traité sur le fond mais n'intègre pas la nouvelle activité de l'hôtel.

Le dossier détaille largement les nombreux acteurs prenant part à la politique du logement et les divers programmes dont l'appréhension s'avère complexe.

Complété par la pièce rajoutée, l'arrêté de réouverture de l'hôtel, le dossier relate mieux la situation actuelle de l'immeuble.

2 Organisation de l'enquête.

2.1 Désignation du Commissaire enquêteur.

Par décision en date du 6 juin 2022 Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille a désigné Monsieur Marcel Raynaud en qualité de Commissaire Enquêteur.

2.2 Arrêté d'ouverture d'enquête.

Dès ma nomination en qualité de Commissaire Enquêteur, j'ai pris contact avec les services de la Préfecture, Mme Sellam Brigitte étant en charge du dossier. Elle m'a remis le dossier d'enquête lors de notre première réunion tenue le 22 juin 2022.

L'enquête publique s'est déroulée pendant une durée de 22 jours consécutifs, du lundi 4 juillet 2022 au lundi 25 juillet 2022 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, Direction Générale Adjointe, 40 rue Fauchier 13002 Marseille:

Le lundi 4 juillet 2022, de 9h à 12h,

Le mercredi 13 juillet 2022, de 9h à 12h,

Le lundi 25 juillet 2022 de 13h45 à 16h45.

Dans le cadre de la préparation de l'arrêté, mon rôle a été contenu à mon accord sur les jours et horaires de permanences.

En raison de la mise en place de l'enquête durant la période de vacances, on peut regretter que les supports numériques n'aient pas été utilisés afin de favoriser l'accès au dossier d'enquête.

2.3 Visites des lieux, réunions.

Le 22 juin 2022, réunion avec Mme Sellam des services de la préfecture : prise de connaissance du dossier et information sur les dates de l'enquête et les jours de permanence. Ce premier contact a été complété par la suite par des entretiens téléphoniques et des échanges par mails.

Le 30 juin 2022, réunion dans les bureaux de Marseille Habitat, Espace Colbert rue Ste Barbe à Marseille en présence de Mme Alice Perard Chargée de mission.

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.

Mme Pérard me remet en séance l'arrêté de réouverture de l'hôtel pris le 3 décembre 2021, cet arrêté ne figurant pas au dossier.

Visite des lieux le même jour.

Je me rends sur le site de l'immeuble au 37 rue d'Aubagne. Je constate un immeuble en fonctionnement pour ce qui est de la boulangerie et de l'hôtel. Je rencontre Monsieur Kaidi, gérant de l'hôtel et je lui explique la procédure en cours. Il me fait part de sa surprise de se voir confronté à cette procédure alors qu'il vient de redémarrer l'activité de l'hôtel après l'obtention de l'arrêté de réouverture et les travaux qu'il a réalisés. J'en profite pour visiter les étages en sa compagnie et je vois une chambre et une cabine de douche dans un état correct de même l'escalier d'accès aux étages.

Monsieur Kaidi me précise que l'affiche jaune d'information de l'enquête apposée sur la porte de l'hôtel a été arrachée.

J'essaye de rencontrer les responsables de la boulangerie qui est ouverte ; je n'obtiens pas d'information du fils de la patronne.

De retour dans les bureaux de Marseille Habitat, je fais part à Mme Pérard et à Mme Montero Directrice, de ma surprise de constater un immeuble dans un état bien différent de ce que j'en avais retenu à la lecture du dossier.

Par mel du 1^{er} juillet 2022, j'informe la préfecture de la découverte de l'arrêté de réouverture de l'hôtel et je fais part de ma surprise de ne pas l'avoir trouvé dans le dossier. Je leur demande leur avis.

Mon mel est demeuré sans suite. J'ai alors engagé la procédure permettant de compléter le dossier.

Le 1^{er} juillet 2022, 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 ustensiles 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 juillet 2022, réunion avec M. Thomas Scandellari, directeur du SIAO13, qui relève du Ministère du Logement Social, intégré au Ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales.

Dans un édito, relevé sur le site :

<https://www.gouvernement.fr/sites/default/files/contenu/piece-jointe/2014/10/dihal - annuaire siao ecran.pdf>

le préfet Alain Régnier, Préfet, délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées, déclarait :

« Les Services intégrés de l'accueil et de l'orientation (SIAO) définis par les circulaires des 8 avril et 7 juillet 2010 constituent un élément structurant du service public de l'hébergement et de l'accès au logement. Ils sont la plate-forme qui doit permettre sur chaque territoire de mettre en relation la demande et l'offre d'hébergement et d'apporter à chaque demande la réponse la plus adaptée, que celle-ci relève de l'hébergement, du logement accompagné ou du logement ordinaire. »

M. Thomas Scandellari nous présente la structure locale du SIAO13, forte d'une trentaine de salariés dont les activités ont un périmètre départemental, avec une concentration très importante sur Marseille. C'est le SIAO13 qui reçoit les appels du Samusocial115 en vue de loger les personnes en difficulté d'hébergement d'urgence. La capacité du SIAO13 repose entre autres sur 58 hôtels sous contrat sur le département. Au jour de la réunion, il y avait 2200 personnes en hôtel, dont 14 familles à l'hôtel du Centre, au 37 rue d'Aubagne. Le Directeur précisait que ses services étaient constamment en tension.

M. Kaidi ayant déposé sur le registre un contrat avec le SIAO13 non signé par le SIAO, M. Thomas Scandellari me confirme la réalité du contrat.

Le 13 juillet 2022, réunion avec la DDTM afin de mieux comprendre les objections qui sont formulées dans l'avis présenté.

La DDTM n'avait pas connaissance de l'arrêté de réouverture, élément nouveau qui renforce son avis réservé quant à l'utilisation de la procédure d'expropriation ; de même pour le constat d'un péril ordinaire (donc non imminent) qui devrait conduire la ville de Marseille et Marseille Habitat à rechercher des procédures alternatives plus adaptées à la situation de l'immeuble.

Par mel du 14 juillet 2022, je m'adresse au service Sécurité des immeubles, Pôle lutte contre l'habitat indigne de la ville de Marseille.

Je souhaitais être éclairé sur différents points :

- le différé intervenu sur la présentation du dossier, présenté aux services pour avis en juin 2020 et arrivé à l'enquête en 2022.
- L'importance de l'enveloppe financière,
- L'absence de l'arrêté de réouverture dans le dossier soumis à l'enquête.
- Le contrat de l'hôtel avec le SIAO13,
- L'état de la structure de l'immeuble.

Annexe mel du 14 juillet 2022 au pôle lutte contre habitat indigne.

Mon mel est demeuré sans suite.

Par mel du 19 juillet 2022, j'interrogeais M. le Maire adjoint, chargé de la politique de la ville de Marseille et de la lutte contre l'habitat indigne, sollicitant un entretien sur ce dossier, sur les points suivants.

L'arrêté de réouverture de l'hôtel ne figurait pas dans le dossier présenté à ses services pour avis le 16 juin 2020. De même, le dossier ne mentionnait pas le contrat de l'hôtel avec le SIAO13. Ces informations étaient-elles de nature à le conduire à revoir sa position sur l'avis rendu le 2 novembre 2020 ? Je souhaitais aussi avoir connaissance des éléments nouveaux qui avaient permis de lever la fermeture de l'hôtel.

Annexe mel du 19 juillet 2022 à M. le Maire.

Je n'ai pas eu de retour à mon mel.

Le 20 juillet, j'ai effectué une deuxième visite de l'hôtel. En l'absence du gérant, la personne à l'accueil a contacté M. Kaidi et m'a remis des documents comptables relatifs aux travaux réalisés dans l'hôtel. J'ai trouvé un hôtel à l'ambiance tranquille.

2.4 Mesures de publicité.

Conformément à l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête, les mesures de publicité ont été strictement 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.

Annexe exploit d'huissier affichage porte Immeuble.

De même, l'hôtel de ville, les mairies des 1^{er} et 7^{ème} arrondissement ainsi que la Direction Générale Adjointe de la ville de Marseille, siège de l'enquête, ont procédé à l'affichage.

Annexe 3 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.

Annexe copies des parutions dans la presse, 4 documents.

2.5 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.

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

3 Déroulement de l'enquête.

3.1 Permanences.

Comme prévu par l'arrêté d'ouverture d'enquête, 3 permanences ont été tenues au siège de l'enquête aux jours suivants :

Le lundi 4 juillet 2022, de 9h à 12h,

Le mercredi 13 juillet 2022, de 9h à 12h,

Le lundi 25 juillet 2022 de 13h45 à 16h45.

3.2 Réunion publiques.

Cette enquête n'a été l'objet d'aucune réunion publique.

3.3 Information effective du public.

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 ont été déposés en Mairie de Marseille, Direction Générale Adjointe, , 40 rue Fauchier 13002 Marseille, siège de l'enquête. Les documents étaient

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

consultables selon les dispositions, jours et horaires prévus par l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête. 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 précédemment.

La salle réservée à l'enquête était suffisamment grande, correctement équipée et d'un accès aisé pour toutes personnes y compris des personnes à mobilité réduite.

L'ensemble des dispositions prévues par l'arrêté Préfectoral portant ouverture d'enquête du 20 juin 2022 ont été respectées.

3.4 Incidents relevés au cours de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée sans incident.

3.4.1 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.

3.5 Observations.

Le registre papier DUP a connu 6 observations, dont une favorable au projet. Le registre papier était le seul disponible.

Un courrier recommandé m'a été transmis par la mairie après la clôture de l'enquête. Il émanait de la SARL Meyer, signé de M. Boukris : Mme Barkats m'en avait donné copie lors de son passage à la permanence, annexée au registre.

3.6 Clôture de l'enquête.

Monsieur le Maire Adjoint a clôturé l'enquête et signé les registres. J'ai récupéré les dossiers, registres et pièces déposées, le 26 juillet 2022 et j'ai signé également les registres.

3.7 Tutorat.

Cette enquête a été l'objet d'un tutorat organisé par le Tribunal Administratif de Marseille, au profit de Patrick Ledoux, nouvellement inscrit sur la liste d'aptitude départementale des Commissaires Enquêteur.

La maîtrise d'Ouvrage et l'autorité organisatrice ont donné leur accord écrit après avoir pris lecture de la charte de tutorat élaborée conjointement entre le Tribunal Administratif et la Compagnie des Commissaires Enquêteurs de Provence Alpes.

Dans tous les cas, j'ai présenté le tutoré et demandé à mes interlocuteurs leur accord sur sa présence ; sa présence a toujours été acceptée et en aucun cas, elle n'a troublé la marche normale de l'enquête.

Annexe : accord Marseille Habitat et Préfecture.

4 Synthèse des avis des services consultés.

Les services ont été consultés par la préfecture au mois de juin 2020.

La Région, la CCI, le Conseil départemental n'ont pas formulé d'observation.

La Mairie émet un avis favorable sous condition du respect des prescriptions AVAP et PLUI.

L'ARS émet un avis favorable.

La Direction Départementale de la Sécurité publique, n'émet pas d'avis en raison d'une erreur de transmission.

L'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine des BDR émet un avis favorable sous réserve du respect des prescriptions listées.

Le Bataillon marins pompiers, réserve son avis à l'analyse du projet.

La DDTM service de l'habitat formule des observations et émet un avis contrasté.

Ce service regrette la mise en place privilégiée de DUP logements locatifs sociaux alors que ce dossier ne permet pas d'optimiser la mobilisation de financements et ne présente pas les garanties nécessaires de fiabilité juridique.

- Coût de l'opération très élevé.
- Polices de l'habitat insuffisamment engagées,
- Programme de logements sociaux sans stratégie urbaine clairement formulée.

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

5 Analyse des observations.

5.1 Observations du public.

M. Tayeb KAIDI , gérant de l'hôtel, Mme Virginie BARKATS pour le compte de l'agence Kalypso qui gère les intérêts du propriétaire de l'immeuble, M. BOUKRIS Maher, mettent en cause les éléments du dossier présentant le caractère dégradé des structures de l'immeuble et les remarques d'insalubrité. Ils contestent les informations d'insalubrité précisant que l'état des lieux doit être remis à jour.

Mme Barkats conteste la formule « logement social de fait », car il y a un contrat avec le SIAO13, association de droit. Elle regrette que l'enquête publique se soit déroulée durant les vacances et sans support numérisé, ce qui n'a pas permis à M. Boukris d'en prendre connaissance. Elle a remis un courrier de M. Boukris indiquant qu'il a réalisé des travaux sur l'immeuble et se déclarant opposé au projet de DUP .

M. Kaidi a rajouté qu'il relève le caractère obsolète de nombreux éléments du dossier qui ne reflètent pas la réalité. Il déclare que les éléments du rapport datent de 2009 et 2010, de nombreux travaux ayant été réalisés depuis, pour preuve, l'arrêté de réouverture. Il précise que les pages 14, 15,16 et 17 sont absolument obsolètes et doivent être révisées. Il se déclare opposé à la DUP. M. Kaidi dépose à l'appui des ses déclarations un diagnostic de solidité établi par le bureau de contrôle construction H2TEC, établi le 1^{er} février 2022

Mme El HALABI Salah dit exploiter la boulangerie depuis 12 ans ; elle vient de refaire des travaux et s'oppose à l'expropriation. Mme El Halabi Salah m'a déclaré oralement sa surprise en consultant les photos du dossier qui ne reflètent pas la situation actuelle ; en effet elle me dit avoir réalisé des travaux sur sa devanture depuis de nombreuses années.

Ces arguments viennent directement en opposition aux développements exposés dans le dossier permettant de justifier le projet. Ils ne sont pas dénués de bon sens.

M. Michel EYNIER, propriétaire de l'immeuble voisin est favorable au projet, il approuve les travaux dont le quartier a besoin.

5.2 Observations du Commissaire Enquêteur.

Observation générale.

Je perçois dans cette enquête, un décalage important entre le dossier soumis à l'enquête, les observations déposées sur le registre, mes visites sur le site et les entretiens que j'ai pu avoir. Les avis des services contactés reposent sur un dossier de 2020 semble-t-il mais le dossier soumis à l'enquête mentionne des éléments de 2021. Ne figurait tout de même pas dans le dossier l'arrêté de réouverture datant de décembre 2021.



façade côté rue du 37 rue d'Aubagne - 13001 MARSEILLE
Figure 1 Photo du dossier

La figure n°1 ci-dessus est issue du dossier d'enquête.

Les photos suivantes sont relevées sur « google street view ».



37 rue d'Aubagne janvier 2022

La photo ci-contre date de janvier 2022.

La photo ci-dessous date de juin 2016.



La devanture de la boulangerie figurant sur cette photo date du mois de juin 2016 ; c'est la même devanture de la boulangerie que celle de la photo de janvier 2022 ci-dessus.



Figure 2 photo mai 2014

La photo ci-contre date de mai 2014.
C'est la même devanture de la
boulangerie que celle figurant dans le
dossier.

Cette série de photos tend à corroborer les déclarations de M. Kaidi et Mme Barkats précisant que certains éléments du dossier sont obsolètes et ne correspondent plus à l'état actuel de l'immeuble, ainsi que les dires de Mme El Halabi qui a refait la devanture de la boulangerie depuis de nombreuses années.

Au-delà du besoin en logements sociaux manifeste dans le quartier, le dossier prend appui sur 3 points :

- état de l'immeuble,
- caractère indigne de l'habitat,
- incapacité du propriétaire de faire les travaux ,

or, de nombreux éléments révélés au cours de l'enquête semblent fragiliser ces arguments.

De même, le contrat de l'hôtel avec le SIAO13 affaiblit quelque peu la formule mainte fois répétée, « d'un logement social de fait, en faire un logement social de droit ».

Et enfin, le coût global de l'opération pris en charge par la collectivité est très élevé : 1.685.699€, soit environ 5700€ du m² pour le quartier de Noailles !

5.3 Procès-verbal de synthèse des observations.

J'ai présenté l'ensemble des observations dont les thèmes sont listés ci-dessus au cours d'une réunion qui s'est tenue dans les bureaux Marseille Habitat le 29 juillet en présence de Mme Alice Pérard, chargée de Mission. Le document de synthèse lui avait été adressé la veille par messagerie.

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

5.4 Mémoire en réponse du pétitionnaire et analyse.

Marseille Habitat a répondu par un courrier reçu le 19 août par messagerie.

Je reprends ici les points du PV de synthèse des observations, complétés de la réponse du pétitionnaire, assortie de mes positions.

5.4.1 Observations du public.

«

1. M. Kaidi, gérant de l'hôtel.

Son hôtel a été ouvert sur les bases de l'arrêté de réouverture du 3 décembre 2021. Cet arrêté ne figurant pas au dossier remis en mairie ; avec votre accord, je l'ai rajouté au dossier d'enquête.

M. Kaidi a déposé les documents suivants : dont ci-joint copies

- Un diagnostic de solidité établi par le bureau de contrôle construction H2TEC, établi le 1^{er} février 2022,
- L'arrêté de réouverture,
- L'avis de sécurité incendie, du 2 novembre 2021 mentionnant l'autorisation d'ouverture le 3 décembre 2021,
- L'avis favorable de la commission de sécurité du 21 janvier 2022,
- Le contrat de gestion entre l'hôtel et le SIAO13 du 14 décembre 2021.

2. Mme Virginie Barkats intervient pour le compte de l'agence Kalypso qui gère les intérêts du propriétaire de l'immeuble, M Boukris Maher. Elle a déposé un courrier de la Sarl Meyer investissement 90 rue d'Italie 13006 Marseille, par lequel M. Boukris signataire précise qu'il a réalisé des travaux de rénovation complète de l'immeuble entre septembre 2018 et juin 2019. Il indique avoir acheté l'immeuble le 12 juillet 2018. Copie du courrier ci jointe.

Mme Barkats déclare

- non valides les remarques d'insalubrité et de mauvais état de l'immeuble, précisant que l'état des lieux doit être remis à jour ; elle s'appuie sur l'arrêté de réouverture ,
- Les structures de l'immeuble sont en bon état, cf l'expertise de la société H2TEC,
- Contestes la formule « logement social de fait », car il y a un contrat avec le SIAO13, association de droit,
- Elle regrette que l'enquête publique se soit déroulée durant les vacances et sans support numérisé, ce qui n'a pas permis à M. Boukris d'en prendre connaissance.

- M. Boukris est opposé au projet de DUP.

3. M. Michel Eynier pour sa part, approuve les travaux. Il dit être le propriétaire de l'immeuble voisin au 39 rue d'Aubagne.
4. M. Kaidi gérant de l'hôtel, lors d'une deuxième visite, relève le caractère obsolète de nombreux éléments du dossier qui ne reflètent pas la réalité. Il déclare que les éléments du rapport datent de 2009 et 2010, de nombreux travaux ayant été réalisés depuis, pour preuve, l'arrêté de réouverture. Il précise que les pages 14, 15, 16 et 17 sont absolument obsolètes et doivent être révisées. Il se déclare opposé à la DUP.
5. Mme El Halabi Salah dit exploiter la boulangerie depuis 12 ans ; elle vient de refaire des travaux et s'oppose à l'expropriation.

**Ces déclarations (excepté le point 4) paraissent en contradiction profonde avec les éléments présentés dans le dossier.
Quelle est la position de Marseille Habitat ? »**

Marseille Habitat n'a pas répondu sur ces points de façon spécifique.

5.4.2 Mes questions.

5.4.2.1 Observation générale.

«

6. Observation générale.

Je perçois dans cette enquête, un décalage important entre le dossier soumis à l'enquête, les observations déposées sur le registre, et mes visites sur le site.

Les avis des services contactés reposent sur un dossier de 2020 semble-t-il mais le dossier soumis à l'enquête mentionne des éléments de 2021. Ne figurait tout de même pas dans le dossier l'arrêté de réouverture datant de décembre 2021.

Pouvez vous me préciser la chronologie du dossier et les raisons de ces délais ?

Si décalage il y a, quelles en sont les raisons ? »

Réponse du pétitionnaire :

Chronologie :

-Délibération par la Métropole : 24/10/2019

-Saisine de la Préfecture pour la demande de mise à l'enquête : 17/06/2020

-Arrêté d'ouverture d'enquête : 20/06/2022

Le délai d'instruction par les services de l'Etat peut s'expliquer par les vagues de DUP déposées participant de la stratégie globale de lutte contre l'habitat indigne engagée par la Métropole sur le centre ville de Marseille en application

de ses compétences (notamment la requalification de parc privé existant et la production de logements sociaux).

L'ensemble des projets de DUP "travaux" de droit commun délibérées dans le cadre de cette stratégie par la Métropole porte sur des immeubles en mauvais état, la plupart sous procédures de police de l'habitat ou fermés ; au cours de son instruction l'Etat a souvent préconisé des changements de procédures – notamment le recours à la DUP simplifiée "Vivien" – qui nécessitaient des actes relevant des compétences la Commune (arrêté d'interdiction d'occuper définitive) ou de l'Etat (arrêté d'insalubrité irrémédiable).

Rappelons ici le partage des compétences :

La compétence en matière de police de l'habitat et de réglementation ERP appartient à la Ville de Marseille.

La compétence en matière de politique de l'habitat appartient à la Métropole. Les deux institutions doivent se coordonner étroitement pour l'efficacité de leur action commune dans ce domaine.

Depuis 2019 le fonctionnement normal des institutions a été perturbé par divers facteurs (la vague d'évacuations suite aux effondrements de la rue d'Aubagne ; une cyberattaque contraignant la Ville à fermer l'accès à son réseau –et aux outils collaboratifs avec la Métropole– ; le confinement lié à la pandémie ; réorganisation des services de la Ville intervenant sur la salubrité et la sécurité des immeubles par ailleurs fortement sollicités sur le terrain).

Dans ce contexte les conditions de coordination indispensable n'ont pas été favorablement réunies de sorte que l'arrêté de réouverture n'a pas été porté à notre connaissance – ni Marseille Habitat ni Métropole - au moment de sa signature, ce qui n'a pas permis d'actualiser le dossier d'enquête publique déposé en Préfecture en juin 2020 avec les éléments connus à cette date.

Du reste rien ne laissait présager qu'un arrêté de fermeture de 2010 resté sans effet pendant 10 ans ferait soudainement l'objet d'une mise en règle.

Par ailleurs certains propriétaires de biens visés par les projets de DUP font également l'objet d'investigations par le parquet dans le cadre du GLTD (groupe local de traitement de la délinquance) contre les marchands de sommeil. L'instruction des dossiers déposés a ainsi demandé des séances de coordinations régulières avec l'Etat et la Justice pour éviter le télescopage juridique des actions.

Je prends note de la réponse et précise : le dossier présenté au public ne doit pas pâtir des entrelacs des différentes structures intervenant sur un dossier d'importance tel qu'une DUP. De même, concernant le dernier paragraphe, un dossier de DUP, avec expropriation à la clef, doit correspondre aux objectifs pour lesquels il a été mis en place ; il ne doit pas permettre de suppléer les éventuelles difficultés constatées dans d'autres procédures.

5.4.2.2 Raisons de mise en place de la procédure de DUP.

«

7. Raisons de mise en place de la procédure de DUP.

Le dossier s'appuie sur trois points :

- état de l'immeuble,
- caractère indigne de l'habitat,
- incapacité du propriétaire de faire les travaux .

Or des éléments sérieux font obstacle à ces constats :

- l'immeuble n'a pas fait l'objet d'un arrêté de péril ; par son courrier du 6 juillet 2021 à Kalypso Immobilier, M. le maire relevait des « désordres constructifs » en particulier en toiture, demandant une prise de contact pour programmer une visite et remédier à ces désordres et d'éviter toute aggravation... Il « précisait que les procédures de police et de sécurité ne seraient pas initiées » indiquant par ailleurs « l'absence d'éléments manifestement dangereux dans le cadre d'un constat visuel ponctuel ».

Réponse du pétitionnaire :

L'immeuble a fait l'objet de l'engagement par la Ville de Marseille d'une phase contradictoire avant péril en juillet 2021 suite au constat de plusieurs désordres ; la procédure qui laisse un délai de réponse au propriétaire est toujours en cours et suivi par les services de la Ville de Marseille (à cet égard il convient de distinguer la procédure ERP de la procédure de sécurité bâtementaire des immeubles cf. point 8 ci-dessous).

Comme indiqué au point 6 ci-dessus, la Métropole agit dans le cadre de ses propres compétences. Elle ne se substitue pas à la Ville pour traiter un immeuble menaçant ruine ; en revanche le mauvais état d'un immeuble, son manque d'entretien dans la durée ou sa vacance sont des critères qui orientent sa stratégie d'intervention foncière.

Le 37, rue d'Aubagne étant fermé depuis 10 ans, en état d'entretien médiocre et dans un quartier présentant un fort déficit de logements sociaux au titre de l'article 55 de la loi SRU (moins de 6% contre 25% réglementaires), il se prêtait à une maîtrise foncière pour cette destination dans le cadre d'un programme de restructuration global et pérenne.

L'immeuble est connu des services de la ville depuis 2009. Les services compétents ont eu le temps de constater et de mettre en place les mesures nécessaires correspondant à l'état de l'immeuble et au risque qu'il présentait.

Par ailleurs, malgré l'attention portée sur cet immeuble par les autorités, le commerce de boulangerie n'a pas été interrompu.

J'en conclus que l'immeuble ne présentait pas de risque ni pour les salariés de la boulangerie, ni pour les clients.

5.4.2.3 *Caractère indigne de l'habitat.*

« **Caractère indigne de l'habitat.**

L'arrêté de réouverture ne porte-t-il pas le constat inverse ? »

Réponse du pétitionnaire :

L'arrêté de fermeture N° 10/012/DPSP du 15 janvier 2010 a été pris au titre de la réglementation des établissements recevant du public (ERP), l'immeuble étant exploité en hôtel (article L123-3 du CCH version 2005 et R123-2 et s.). Cet arrêté vise essentiellement la réglementation en matière de sécurité incendie en fonction des catégories d'établissement et de leur usage, et des obligations qui en découlent en terme de capacité d'accueil, incendie, sécurité... L'abrogation de l'arrêté de fermeture a été prise après visite et rapport favorable de la Commission Communale de Marseille pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Il constate la mise aux normes « des installations électriques et du Système de Sécurité Incendie » pour reprendre l'article 2 de l'arrêté de fermeture.

L'abrogation de cet arrêté ne préjuge en rien de l'état sanitaire et structurel du bâti dans son ensemble ni des travaux nécessaires pour sa restauration complète.

M. Scandellari du SIAO13 m'a précisé que ses services ne sont pas compétents pour vérifier la qualité de l'hébergement ; c'est un rôle dévolu aux autorités administratives.

5.4.2.4 *incapacité du propriétaire de faire des travaux.*

«

- **Incapacité du propriétaire de faire les travaux.**
L'arrêté de réouverture semble démontrer l'inverse.
Quelle est votre position sur ces points ? »

Réponse du pétitionnaire :

Après 10 ans de fermeture et la réalisation de travaux très ciblés, cette réouverture récente ne paraît pas attester une gestion patrimoniale « en bon père de famille ».

Si d'autres travaux ont été réalisés par le propriétaire ou l'exploitant, ils auraient pu donner lieu à la production de justificatifs pour étayer les dires (mission de maîtrise d'œuvres, marché de travaux, factures, ...)

Du point de vue de la Métropole, l'identification et le ciblage de cet immeuble fermé depuis longtemps au moment de la constitution du dossier de DUP reste légitime.

On peut constater une certaine "instrumentalisation" par le propriétaire et l'exploitant de l'arrêté de réouverture de 2021 et du contrat de location avec le SIAO pour de l'hébergement d'urgence.

Je note la réponse relative à la gestion patrimoniale douteuse. Quant au dernier point, il ne m'appartient pas d'analyser les intentions des acteurs.

5.4.2.5 Logement social de fait, de droit

« Mais aussi,

La formule « d'un logement social de fait, en faire un logement social de droit » revient comme une antienne dans le dossier.

En présence du contrat de l'hôtel avec le SIAO13, cette formule est-elle applicable à ce dossier ? »

Réponse du pétitionnaire :

La stratégie de lutte contre l'habitat indigne et dégradé délibérée par la Métropole le 13/12/2018 (Délibération n°DEVT 012-5206/18/CT) a notamment approuvé une action volontariste de maîtrise d'une centaine d'immeubles en mauvais état d'entretien ou dégradé pour produire de logement social. Les immeubles visés, la plupart des monopropriétés, sont entièrement locatifs ou fonctionnant en meublé ; ils hébergent généralement des ménages relevant des plafonds de ressources d'accès au logement social, sans en offrir la qualité de confort ni d'occupation, raison de la qualification de parc social « de fait ».

La maîtrise par les concessionnaires de la Métropole, dont Marseille Habitat, de ces immeubles doit permettre leur réhabilitation complète pour offrir aux mêmes ménages l'accès à des logements à loyer maîtrisé, durables et gérés : un parc social institutionnel, qualifié de parc social « de droit ».

Il faut préciser ici que la demande en logement social est plus forte que l'offre institutionnelle et qu'il y a une réelle nécessité de produire du logement social diversifié et de qualité. L'Etat impose aux communes d'atteindre un taux de logement sociaux représentant 25% des résidences principales. Marseille sur l'ensemble de son territoire atteint 21% mais inégalement répartis : les quartiers centraux, bien que populaires, sont les plus déficitaires avec 15% en moyenne sur le 1^{er} arrondissement. Le quartier Noailles affiche un taux de seulement 6%. (cf. document annexé source Insee et recensement SRU 2020)

Le contrat annuel signé avec le SIAO13 le 14/12/2021 pour une durée limitée, permet au gérant de mobiliser des chambres pour des personnes nécessitant un relogement d'urgence et de percevoir des aides versées par le Conseil Départemental.

Le SIAO13 (service intégré d'accueil et d'orientation) n'est pas un bailleur social pouvant offrir un relogement sur la durée ; son public est par définition précaire.

La requalification globale du quartier Noailles (cf point 10 ci-dessous) appelle la production d'une capacité de relogement in situ adaptée aux ménages. La stratégie adoptée est d'intervenir de manière coordonnée pour atteindre une offre locative de qualité et pourvoir aux relogements que va nécessiter l'opération d'ensemble sur le quartier. Les DUP "logement social" permettent de faire converger les objectifs :

- développer l'offre en logements sociaux institutionnels permettant un logement dans de bonnes conditions des ménages du quartier,*
- contribuer au "rattrapage SRU" par rapport aux 6% actuels,*
- récycler des immeubles dont la gestion patrimoniale privée a laissé à désirer (vacance, entretien médiocre, gestion négligente, dégradation...)*

Je note la volonté compréhensible et renouvelée ici de la Métropole et de la ville de développer le logement social dans le quartier de Noailles. Dans le cas présent, cette opération se fait au détriment de la capacité d'accueil du SIAO13, dont j'ai relevé aussi tout l'intérêt développé par le Préfet Alain Régnier. Cf § visites.

5.4.2.6 Effet du courrier de M. le Maire.

«

8. Au chapitre 1.3.1 du dossier, p15, vous indiquez :

Faisant suite au courrier de la mairie du 6 juillet 2021 adressé au cabinet gestionnaire de l'immeuble, « le cabinet gestionnaire de l'immeuble n'a pas donné suite à la demande de visite des lieux destinée à remédier à ces désordres et à en éviter toute aggravation>. »

Or ce courrier a manifestement été suivi d'effet puisque l'arrêté de réouverture de l'hôtel est intervenu au mois de décembre suivant.

Pouvez-vous m'éclairer sur ce point ? »

Réponse du pétitionnaire :

Il s'agit de 2 procédures distinctes :

- **Au titre du L123-3 du CCH (version 2005) et R 123-2 et suivants : l'arrêté de 2010, abrogé par l'arrêté de 2021 suite à l'avis de la Commission Communale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public. Le gérant d'un établissement est tenu de respecter une réglementation propre à un ERP (sécurité incendie notamment) mais ne traite en aucun de l'habitat indigne.**
- **Au titre du L 511-1 et suivants du CCH : Le courrier de juillet 2021 adressé au gestionnaire dans le cadre d'une phase contradictoire a été établi par la direction de la sécurité des immeubles de la Ville de Marseille suite aux constats de désordres bâtimentaires. Cette procédure est en cours et rien n'indique qu'elle débouchera pas sur un arrêté de mise en sécurité prescrivant la réalisation de travaux.**

J'ai bien noté le sens des deux procédures. Je regrette de ne pas avoir eu de réponse de M. le Maire à mon mel.

Je n'ai pas la même lecture du courrier du 6 juillet 2021 de M. le Maire qui précise : « le constat visuel réalisé sur place ne semble pas, aujourd'hui mettre en jeu la ruine de l'immeuble. Les procédures prévues par les articles L511-1 du code de la construction et de l'habitation ne seront donc pas initiées. »

Depuis 2009, je ne peux pas imaginer que les autorités aient fait prendre des risques Inconsidérés aux employés de la boulangerie et à ses clients.

Annexe courrier de M. Le Maire du 6 juillet.

5.4.2.7 Contrôle des travaux.

«

9. Au chapitre 4 du dossier d'enquête, il est indiqué « qu'à l'heure actuelle, nous ne disposons d'aucun élément permettant de contrôler les travaux qui ont été exécutés ». Or, un avis technique en matière de solidité a été déposé au registre par M. Kaïdi. Cet avis établi par H2 TEC se conclut par : « quelques dégradations ponctuelles n'étant pas de nature à présenter des risques pour les personnes ».

Quel est votre avis sur ce diagnostic ? Modifie-t-il votre position sur l'état structurel de l'immeuble et sur la nécessité de remettre aux normes le local commercial ? »

Réponse du pétitionnaire :

Ce diagnostic technique du 1^{er} février 2022, commandé par l'exploitant de l'hôtel, ne signale que quelques désordres et conclut « qu'ils ne sont pas de nature à présenter des risques pour les personnes ».

Dans la mesure où la Direction de la Sécurité des Immeubles a engagé une procédure contradictoire suite à sa propre visite de l'immeuble de 2021, nous nous en remettons à leur appréciation de la situation bâtiminaire du bien.

En tout état de cause le projet de réhabilitation de l'immeuble objet de la demande de DUP prévoit le traitement complet de l'immeuble quels que soit les désordres, apparents ou cachés qui apparaîtront. Compte tenu de l'ampleur du chantier envisagé, les travaux ne pourront pas se dérouler avec un local commercial occupé.

L'exploitante de la boulangerie dit avoir réalisé des travaux dont la nature n'est pas précisée. S'il s'agit de travaux d'équipement ou de l'embellissement de son fonds, en cas d'expropriation ils seront pris en compte sur justificatifs dans la fixation de l'indemnité d'éviction. Du reste la possibilité d'une solution de relocalisation dans la même zone de chalandise n'est pas à exclure.

Enfin, cet immeuble a été ciblé par la Métropole en fonction de plusieurs critères – notamment sa fermeture et l'immobilisme du propriétaire – ; la procédure de DUP sollicitée répond à un objectif de production de logements sociaux et non de simple réparation des désordres. Si les objectifs convergent, cela permet à l'action publique d'être plus efficace, mais cela n'ôte pas l'intérêt de maîtriser un bien resté longtemps fermé.

Je prends note de la réponse qui ignore le rapport établi par H2 TEC, organisme agréé : décision du 21 septembre 2018 portant agrément en qualité de contrôleur technique, TERL1825820S.

5.4.2.8 Stratégie urbaine.

« La DDTM dans son avis du 22 juillet 2020 indique qu'au vu des nombreuses demandes de DUP à prévoir, un travail partenarial est à engager afin de s'accorder sur un cahier des charges en matière de désignation des opérateurs qui seront conduits à intervenir, de planification, de typologie et de financement des logements à créer.

Quelle est votre position ? »

Réponse du pétitionnaire :

L'immeuble sis 37 rue d'Aubagne participe de l'approche globale du projet de d'intervention sur centre ville de Marseille partagé entre l'Etat, la Ville et la Métropole. Le contrat de projet partenarial d'aménagement (PPA) signé à cet effet offre le cadre de gouvernance partagée.

Le projet de renouvellement urbain pour le centre ville de Marseille a été présenté en comité national d'engagement de l'agence nationale de rénovation urbaine (ANRU) pour mobiliser les financements nécessaires. La SPLA d'Intérêt National créée spécialement pour cette intervention, va opérer sur des îlots prioritaires dans le cadre de concessions d'aménagement, de réaliser des travaux de recyclage et de restructuration foncière d'immeubles en vue de les céder dans un cadre défini dans ce projet de Rénovation Urbaine agréée par l'ANRU.

Le 37, rue d'Aubagne fait partie du volant d'immeubles à maîtriser et recycler pour les besoins de l'opération de Rénovation Urbaine : il s'agit notamment de prévoir des produits qui répondent aux besoins des ménages à reloger en terme de typologie, de loyer, de taux d'effort, mais aussi plus largement de contribuer au rééquilibrage et à la diversification de l'offre (accession, accession social, locatif libre, logements innovants,...)

Je ne saisis pas le sens de la réponse par rapport à la question.

5.4.2.9 Financement de l'opération.

«

10. Financement de l'opération.

Le coût de l'opération s'avère très élevé (près de 5700 €/m²) quand le prix moyen du quartier est d'environ de 3000€.

L'opération est-elle finançable ? »

Réponse du pétitionnaire :

L'intervention en centre ancien et en restructuration d'immeubles existant est plus coûteuse que la construction neuve, et ce pour plusieurs raisons :
-la taille modeste des opérations, leur dispersion au regard des opportunités foncières et les contraintes de chantiers qui en découlent (accès, stockage, etc.) ce qui rend difficile les économies d'échelle ;
-la prise en compte de réglementations nouvelles appliquées à des immeubles conçus il y a de 200 ou 300 ans ;
-la prise en compte des règles de protections du patrimoine avec les contraintes de préservation d'éléments remarquable (le quartier Noailles est inscrit en Site Patrimonial Remarquable) ;
-les aléas techniques qui se présentent en cours de chantier ;
-le désintérêt des majors du bâtiment pour ce type chantier « dans la dentelle » compte tenu de leur faible rentabilité et du savoir-faire spécifique qu'il nécessite.

L'équilibre de ces opérations, dont l'équation est difficile à résoudre, est atteint grâce aux financements publics : revente du foncier à prix réduit avec prise en charge du déficit par la Métropole concédante ; subvention de l'opération par l'ANRU et les collectivités partenaires dans la mesure où ce type d'opération relève de l'intérêt général.

Je note les explications du coût de l'opération qui demeure très onéreuse. Il n'en demeure pas moins que ce coût très élevé reste à la charge de la collectivité.

5.4.2.10 Ni péril ni insalubrité et demande de DUP.

«

11. Non péril ni insalubrité et demande de DUP.

La DDTM dans son avis du 22 juillet 2020 indique : « aucun arrêté de péril ni d'insalubrité ne sont en vigueur, la phase contradictoire avant procédure de péril simple n'est pas encore aboutie ... Il est regrettable qu'une demande d'utilité publique pour logements sociaux soit formulée alors même que les polices d'habitat sont insuffisamment abouties ».

Quelle est votre position ? »

Réponse du pétitionnaire :

Ce point rejoint le sujet développé au point 6 ci-dessus concernant les délais d'instruction des DUP au regard du débat sur les procédures. La Métropole agit au titre de ses propres compétences – et non en substitution des pouvoirs de police spéciale du maire.
Ainsi elle est pleinement fondée à intervenir dans le cadre d'une DUP de droit commun pour la création de logements sociaux visant à mettre en œuvre une stratégie de transformation de logements privés sociaux « de fait » – dont le profil socio-économique des ménages garantit au propriétaire privé un revenu locatif via le CAF – en logement sociaux « de droit » assurant qualité, pérennité

et entretien patrimonial. Cette démarche foncière entre dans ses prérogatives pour mener une politique de l'habitat, et répond aux exigences d'augmenter le taux de LLS en centre ville afin d'offrir des conditions de logement décent et abordable aux ménages qui y vivent, parfois captifs de propriétaires indécents.

Il s'agit tout de même d'un immeuble qui est censé être connu des services depuis 2009.

5.4.2.11 Adaptation à la transition écologique.

«

12. Adaptation à la transition écologique.

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

De même que le mode de chauffage de l'eau sanitaire ne pourrait-il pas être prévu selon les recommandations actuelles ? »

Réponse du pétitionnaire :

L'adaptation à la transition écologique sera conforme à la réglementation liée au traitement des immeubles situés dans le centre ancien et intégrée dans le projet final. Des solutions innovantes seront étudiées, d'autant que le Programme Partenarial d'Aménagement dans lequel s'inscrit ce projet social a été contractualisé pour permettre l'innovation en matière de rénovation urbaine.

Concernant le logement locatif social, l'une des préoccupations est de réduire la facture énergétique pour le locataire, ce qui concourt à adopter les solutions techniques les mieux adaptées à cet effet.

Je note l'effort qui est prévu sur ce point.

Les conclusions et avis motivé du Commissaire Enquêteur relatifs à la demande de DUP, concernant la demande de Marseille Habitat en vue d'obtenir la possibilité de création de logements sociaux sur l'immeuble 37 rue d'Aubagne 13001 MAREILLE, établis à la même date, font l'objet d'un document séparé.

Le rapport a été transmis ce jour à la Préfecture des Bouches du Rhône sous forme de support papier et numérique et sous forme numérique au Tribunal Administratif.

Fait à Marseille le 24 août 2022.

Le Commissaire Enquêteur,

Marcel Raynaud.

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, 37 rue d'Aubagne 13001 MARSEILLE

Arrêté de Monsieur le Préfet de la région PACA, Préfet des Bouches du Rhône en date du 20 juin 2022.



Rapport d'enquête parcellaire

Commissaire Enquêteur, Marcel Raynaud.

Décision TA E22000042/13 du 9/6/2022.

Table des matières

1	Généralités.....	4
1.1	Objet de l'enquête.	4
1.2	Cadre juridique.....	5
1.3	Nature et caractéristique du projet.	5
1.3.1	Le projet.....	5
1.4	Composition du dossier.	6
1.5	Le pétitionnaire.	6
2	Organisation de l'enquête.....	6
2.1	Désignation du Commissaire enquêteur.....	6
2.2	Arrêté d'ouverture d'enquête.	6
2.3	Visites des lieux.....	7
2.4	Concertation préalable.	7
2.5	Mesures de publicité.....	7
3	Déroulement de l'enquête.....	8
3.1	Permanences.	8
3.2	Information des propriétaires et ayants droit.....	8
3.3	Information effective du public.....	8
3.4	Incidents relevés au cours de l'enquête.	9
3.4.1	Climat de l'enquête.....	9
3.5	Observations.....	9
3.6	Clôture de l'enquête.	9
3.7	Tutorat.	9
4	Analyse des observations.	9
4.1	Observations du public.....	9
4.2	Observations du Commissaire Enquêteur.	9



Préambule

Faisant suite à l'enquête publique conjointe sur la DUP et le Parcellaire qui s'est déroulée du 4 juillet au 25 juillet 2022, le Commissaire Enquêteur a établi quatre documents séparés, un rapport et des conclusions par enquête. Soit, pour l'enquête relative au parcellaire, le rapport d'enquête d'une part, et d'autre part, les conclusions et avis motivé du Commissaire Enquêteur.

Le présent document traite du rapport d'enquête parcellaire.

Cette présentation est conforme à la demande explicite des services de la préfecture.

Annexe mel préfecture 2 rapports.

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,
DIA :	Déclaration d'intention d'aliéner,
EHI :	Éradication de l'Habitat Indigne,
MAMP :	la Métropole : Métropole Aix Marseille Provence,
NPNRU :	Nouveau programme national de renouvellement urbain
OPAH :	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat,
PLAI :	Prêt Locatif Aidé d'Intégration,
PLH :	Programme local de l'habitat,
PLS :	Prêt Locatif Social,
PLUS :	Prêt Locatif à Usage Social,
Pala	Prêt social location-accession,
PPPI :	Parc Privé Potentiellement Indigne,
QPV :	Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville,
SIAO :	Services intégrés de l'accueil et de l'orientation.
SOLEAM :	Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'aire Métropolitaine

Pièces annexes

Annexe mel préfecture 2 rapports.

Annexe exploit d'huissier affichage porte immeuble.

Annexe 3 certificats d'affichage des mairies.

Annexe copies des parutions dans la presse, 4 documents.

Annexe : accord Marseille Habitat et Préfecture et charte.

Annexe : notifications d'enquête.

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,

La ville de Marseille et la Métropole sont très préoccupées par l'état de certains immeubles de la ville. Afin d'y faire face, elles ont mis en place une stratégie de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

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 du 13 décembre 2018, délibération citée dans la délibération DEVT 002-6955/19/BM annexée au dossier.

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 24 octobre 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.

L'immeuble du 37 rue d'Aubagne à Marseille 13001 figure sur cette liste.

1.1 Objet de l'enquête.

L'enquête conjointe porte sur la demande formulée par Marseille Habitat en vue de créer des logements sociaux au 37 rue d'Aubagne à Marseille 13001.

L'immeuble du 37 rue d'Aubagne dans sa globalité 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

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

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).

A l'issue de l'enquête parcellaire, le Préfet peut déclarer la cessibilité de l'immeuble par arrêté préfectoral.

1.2 Cadre juridique.

Le cadre de l'enquête de parcellaire relève du code de l'expropriation, notamment en ses articles R112-1 et suivants et R131-1 et suivants, et du code de l'environnement notamment en ses articles 123.25 et suivants.

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

L'intervention de Marseille Habitat concernant l'immeuble situé 37 rue d'Aubagne -13001, a 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).

1.3 Nature et caractéristique du projet.

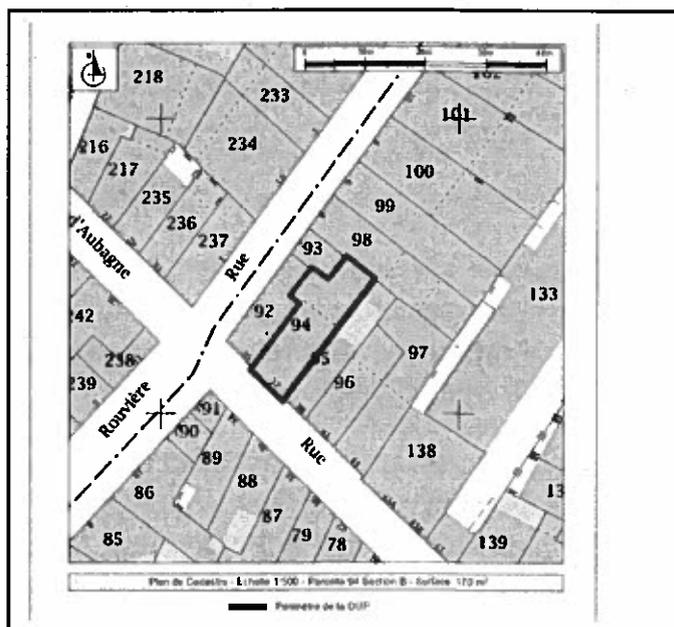
1.3.1 Le projet.

Il s'agit de permettre l'acquisition d'un immeuble en monopropriété situé au 37 rue d'Aubagne dans le quartier Noailles, afin de créer des logements sociaux.

L'immeuble est constitué d'un bâtiment cadastré : Section B parcelle n°94 pour une contenance de 1 are et 70 centiares.

La parcelle est composée de deux entités juxtaposées et collées. La première entité est un immeuble élevé de 4 étages sur rez-de-chaussée avec un niveau de sous-sol. Le 4ème étage est en attique. La deuxième entité est un bâti en rez-de-chaussée implanté sur la partie arrière de la parcelle.

Périmètre de DUP : il est bien délimité par la zone rouge de la figure ci contre ;



la parcelle n°94 section B 94 d'une contenance de 1 are et 70 centiares comprend les deux parties avant et arrière du bâtiment.

1.4 Composition du dossier.

Le dossier présenté à l'enquête publique parcellaire comporte les pièces suivantes prévues à l'article R131-3 du code de l'expropriation :

Le plan parcellaire du terrain et bâtiment, indiquant le terrain concerné par l'opération, l'emprise du projet, ainsi que les références cadastrales et numéros de parcelles.

L'état parcellaire : la liste des propriétaires établie par l'administration. sous forme de tableau indiquant : la section et le numéro de la parcelle, l'identité des propriétaires, la surface.

La délibération de l'organe délibérant : Délibération n°002-6955/19/BM du Bureau de la Métropole du 24 juin 2019.

Le dossier présenté comporte l'ensemble des pièces exigées par la réglementation.

1.5 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.

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
Marseille Habitat agit pour le compte de la métropole qui l'a retenue comme concessionnaire pour cette opération.

2 Organisation de l'enquête.

2.1 Désignation du Commissaire enquêteur.

Par décision en date du 6 juin 2022 Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille a désigné Monsieur Marcel Raynaud en qualité de Commissaire Enquêteur.

2.2 Arrêté d'ouverture d'enquête.

Dès ma nomination en qualité de Commissaire Enquêteur, j'ai pris contact avec les services de la Préfecture, Mme Sellam Brigitte étant en charge du dossier.

Elle m'a remis le dossier d'enquête lors de notre première réunion tenue le 22 juin 2022.

L'enquête publique s'est déroulée pendant une durée de 22 jours consécutifs, du lundi 4 juillet 2022 au lundi 25 juillet 2022 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, Direction Générale Adjointe, 40 rue Fauchier 13002 Marseille:

Le lundi 4 juillet 2022, de 9h à 12h,

Le mercredi 13 juillet 2022, de 9h à 12h,

Le lundi 25 juillet 2022 de 13h45 à 16h45.

En raison de la mise en place de l'enquête durant la période de vacances, on peut regretter que les supports numériques n'aient pas été utilisés afin de favoriser l'accès au dossier d'enquête.

2.3 Visites des lieux.

Je me rends sur le site le 30 juin et le 20 juillet.

2.4 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.

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

2.5 Mesures de publicité.

Conformément à l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête, les mesures de publicité ont été strictement 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.

Annexe exploit d'huissier affichage porte Immeuble.

De même, l'hôtel de ville, les mairies des 1^{er} et 7^{ème} arrondissement ainsi que la Direction Générale Adjointe de la ville de Marseille, siège de l'enquête, ont procédé à l'affichage.

Annexe 3 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.

Annexe copies des parutions dans la presse, 4 documents.

3 Déroulement de l'enquête.

3.1 Permanences.

Comme prévu par l'arrêté d'ouverture d'enquête, 3 permanences ont été tenues au siège de l'enquête aux jours suivants :

Le lundi 4 juillet 2022, de 9h à 12h,

Le mercredi 13 juillet 2022, de 9h à 12h,

Le lundi 25 juillet 2022 de 13h45 à 16h45.

3.2 Information des propriétaires et ayants droit.

Les propriétaires et ayants droit ont été informés de l'ouverture de l'enquête par courriers individuels sous forme de courrier recommandés avec accusé de réception. Ces courriers sont datés du 23 juin et 30 juin 2022.

Annexe notifications d'enquête.

3.3 Information effective du public.

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 ont été déposés en Mairie de Marseille, Direction Générale Adjointe, , 40 rue Fauchier 13002 Marseille, siège de l'enquête. Les documents étaient consultables selon les dispositions, jours et horaires prévus par l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête. Le public a pu librement en prendre connaissance et consigner ses observations et propositions.

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

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 précédemment.

La salle réservée à l'enquête était suffisamment grande, correctement équipée et d'un accès aisé pour toutes personnes y compris des personnes à mobilité réduite.

L'ensemble des dispositions prévues par l'arrêté Préfectoral portant ouverture d'enquête du 20 juin 2022 ont été respectées.

3.4 Incidents relevés au cours de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée sans incident.

3.4.1 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.

3.5 Observations.

Le registre papier parcellaire n'a pas reçu d'observation Le registre papier était le seul disponible.

3.6 Clôture de l'enquête.

Monsieur le Maire Adjoint a clôturé l'enquête et signé les registres. J'ai récupéré les dossiers, registres et pièces déposées, le 26 juillet 2022 et j'ai signé également les registres.

3.7 Tutorat.

Cette enquête a été l'objet d'un tutorat organisé par le Tribunal Administratif de Marseille, au profit de Patrick Ledoux, nouvellement inscrit sur la liste d'aptitude départementale des Commissaire Enquêteur.

La maîtrise d'Ouvrage et l'autorité organisatrice ont donné leur accord écrit après avoir pris lecture de la charte de tutorat élaborée conjointement entre le Tribunal Administratif et la Compagnie des Commissaires Enquêteurs de Provence Alpes.

Dans tous les cas, j'ai présenté le tuteur et demandé à mes interlocuteurs leur accord sur sa présence ; sa présence a toujours été acceptée et en aucun cas, elle n'a troublé la marche normale de l'enquête.

Annexe : accord Marseille Habitat et Préfecture et charte.

4 Analyse des observations.

4.1 Observations du public.

Pas d'observation.

4.2 Observations du Commissaire Enquêteur.

J'ai relevé par erreur l'absence de plan du sous-sol.

Les conclusions et avis motivé du Commissaire Enquêteur relatifs à la demande de parcellaire, concernant la demande de Marseille Habitat en vue d'obtenir la possibilité de création de logements sociaux sur l'immeuble 37 rue d'Aubagne 13001 MAREILLE, établis à la même date, font l'objet d'un document séparé.

Le rapport a été transmis ce jour à la Préfecture des Bouches du Rhône sous forme de support papier et numérique et sous forme numérique au Tribunal Administratif.

Fait à Marseille le 24 août 2022.

Le Commissaire Enquêteur.

Marcel Raynaud 

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, 37 rue d'Aubagne 13001 MARSEILLE

Arrêté de Monsieur le Préfet de la région PACA, Préfet des Bouches du Rhône en date du du 20 juin 2022.



Conclusions et Avis motivé

du Commissaire Enquêteur , Marcel Raynaud

sur l'enquête parcellaire

Décision TA E22000042/13 du 9/6/2022.

Faisant suite à l'enquête publique conjointe sur la DUP et le Parcellaire qui s'est déroulée du 4 juillet au 25 juillet 2022, concernant le 37 rue d'Aubagne à Marseille, le Commissaire Enquêteur a établi quatre documents séparés, un rapport et des conclusions par enquête.

Soit, pour l'enquête relative au parcellaire, le rapport d'enquête d'une part, et d'autre part, les conclusions et avis motivé du Commissaire Enquêteur.

Le présent document traite des conclusions et avis motivés sur le parcellaire.

Objet de l'enquête.

Marseille Habitat, dont le siège social est 10 Rue Sainte-Barbe, 13001 Marseille est concessionnaire de Métropole Aix Marseille Provence dans le cadre de sa stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé suite au drame de la rue d'Aubagne.

L'un des volets de l'action immédiate décidée pour Marseille par la métropole est la maîtrise de 100 immeubles privés dans le délai le plus court pour contribuer à la transformation du parc «social de fait» en parc «social de droit».

La mission a été confiée par la Métropole Aix-Marseille Provence, compétente en matière d'habitat, à deux aménageurs, dont Marseille Habitat, déjà en activité dans le cadre de deux concessions d'Eradication de l'Habitat Indigne qui offrent la possibilité d'intervenir sur l'ensemble du territoire marseillais en maîtrisant le foncier privé dégradé à travers les procédures coercitives de droit. CF délibération du 28 février 2019 (DEVT 001- 5507/19/CM)

A la demande du pétitionnaire, Monsieur le Préfet a ouvert une enquête conjointe préalable à l'utilité publique et au parcellaire au bénéfice de Marseille Habitat en vue de la création de logements sociaux au 37 rue d'Aubagne 13001 Marseille par arrêté du 20 juin 2022.

En sa qualité d'aménageur et d'expropriant, Marseille Habitat 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.

L'immeuble concerné est une propriété unique située au 37 rue d'Aubagne 13001 Marseille ; il s'agit d'une propriété consistant en un bâtiment élevé de 4 étages sur rez-de-chaussée. Elle est constituée d'un local commercial en rez-de-chaussée, une boulangerie en activité, et d'un hôtel meublé dans les étages ; l'immeuble appartient à une SARL.

A la demande de Marseille Habitat, Monsieur le Préfet de la région PACA, Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté d'ouverture d'enquête conjointe de DUP et parcellaire sur l'immeuble, en date du 20 juin 2022.

Par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille, du 9 juin 2022, Marcel Raynaud a été désigné comme Commissaire Enquêteur pour cette enquête.

A l'issue de la procédure en cours, M. le Préfet pourra prendre un arrêté de cessibilité.

Sur la forme,

La présente enquête s'est effectivement déroulée conformément aux dispositions législatives et réglementaires, ainsi que les dispositions de l'arrêté qui ont été strictement respectées.

J'ai établi mon rapport dans lequel je relate l'analyse du dossier, les conditions de déroulement de l'enquête, les observations du public, les questions posées au Maître d'Ouvrage.

✓ **Information du public.**

Le dossier d'enquête est conforme aux dispositions réglementaires.

Il comprend :

Le plan parcellaire du terrain et bâtiment,

L'état parcellaire : la liste des propriétaires établie par l'administration,

La délibération de l'organe délibérant : Délibération n°002-6955/19/BM du Bureau de la Métropole du 24 juin 2019.

Le public pouvait prendre connaissance du dossier, au siège de l'enquête, dans de bonnes conditions, conformément aux indications mentionnées dans l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête.

✓ **Information des propriétaires et ayants droit.**

Les propriétaires et ayants droit ont été informés de l'ouverture de l'enquête selon les formes réglementaires et dans les délais.

✓ **Concertation préalable.**

Une concertation publique préalable s'est tenue du 26 mars au 23 avril 2019 et le Conseil Métropolitain en a approuvé le bilan par délibération n° DEVT 001-6459/19/CM.

✓ **Les obligations légales de publicité ont été respectées.**

Parution à deux reprises, dans les délais prescrits par l'arrêté d'ouverture d'enquête dans deux journaux et a affichage réglementaire en mairies ainsi que sur l'immeuble.

J'estime que le public a bénéficié d'une information suffisante et de bonne qualité sur le projet et que l'enquête a été portée à la

connaissance du public conformément au cadre réglementaire et aux prescriptions de l'arrêté préfectoral.

✓ **Déroulement de l'enquête.**

Les dossiers et les registres d'enquête, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Monsieur l'Adjoint au Maire et par le Commissaire Enquêteur, ont été mis à la disposition du public au siège de l'enquête pendant la durée et aux dates prescrites, soit 22 jours, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête, ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur au siège de l'enquête. J'étais à la disposition du public dans le cadre des trois permanences planifiées par l'arrêté d'ouverture d'enquête. Le registre a été clos par Monsieur l'Adjoint au Maire et par le Commissaires Enquêteur à l'expiration du délai de l'enquête le 25 juillet 2022 à 16h45.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions avec des dispositions d'accueil du public satisfaisantes et une excellente coopération du personnel de la mairie. Le lieu de l'enquête était accessible aux personnes à mobilité réduite.

**L'enquête s'est déroulée selon le calendrier prévu et dans le strict respect des prescriptions de l'arrêté qui l'a ordonnée et des règlements applicables en la matière. Le public pouvait consulter le dossier et s'exprimer sur le projet sans rencontrer aucune difficulté
L'enquête n'a généré aucun incident.**

✓ **Participation du public.**

Le registre n'a reçu aucune observation

L'enquête publique s'est déroulée normalement dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral. Toutes les prescriptions réglementaires ont été respectées. Le public a eu toute latitude pour faire part de ses observations.

Sur le fond,

L'expropriation ne peut être prononcée qu'à la condition « qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées ». Tels sont les objectifs de l'enquête parcellaire qui a vocation à permettre de déterminer précisément l'assiette des biens à exproprier, les propriétaires et leurs éventuels ayants droit.

Plan parcellaire.

Aucune observation n'a été émise ni portée à ma connaissance pendant l'enquête sur le plan parcellaire figurant dans le dossier.

Pas de modification de tracé ou de périmètre.

Les propriétaires.

Tous les propriétaires et ayants droit ont été légalement informés, les affichages nécessaires ont été effectués.

L'enquête parcellaire a permis de satisfaire aux conditions édictées par le code d'expropriation.

Conclusions,

Le dossier élaboré par le pétitionnaire est réglementaire,

L'enquête publique s'est déroulée normalement, conformément aux prescriptions légales et réglementaires,

Aucune observation sur les documents présentés.

Compte tenu de ce qui précède,

Je donne un

avis favorable

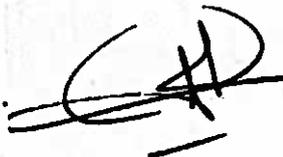
à l'enquête parcellaire en vue de la création de logements sociaux au 37 rue d'Aubagne 13001 Marseille au profit de Marseille Habitat.

Ce document a été transmis ce jour à la Préfecture des Bouches du Rhône et au Tribunal Administratif.

Fait à Marseille, le 24 août 2022,

Le Commissaire enquêteur,

Marcel Raynaud.



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, 37 rue d'Aubagne 13001 MARSEILLE

Arrêté de Monsieur le Préfet de la région PACA, Préfet des Bouches du Rhône en date du du 20 juin 2022.



Conclusions et Avis motivé

du Commissaire Enquêteur , Marcel Raynaud

sur l'enquête DUP

Décision TA E22000042/13 du 9/6/2022.

Faisant suite à l'enquête publique conjointe sur la DUP et le Parcellaire qui s'est déroulée du 4 juillet au 25 juillet 2022, concernant le 37 rue d'Aubagne à Marseille, le Commissaire Enquêteur a établi quatre documents séparés, un rapport et des conclusions par enquête..

Soit, pour l'enquête relative à la DUP, le rapport d'enquête d'une part, et d'autre part, les conclusions et avis motivé du Commissaire Enquêteur.

Le présent document traite des conclusions et avis motivés sur la DUP.

Objet de l'enquête.

Marseille Habitat, dont le siège social est 10 Rue Sainte-Barbe, 13001 Marseille est concessionnaire de Métropole Aix Marseille Provence dans le cadre de sa stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé suite au drame de la rue d'Aubagne.

L'un des volets de l'action immédiate décidée pour Marseille par la métropole est la maîtrise de 100 immeubles privés dans le délai le plus court pour contribuer à la transformation du parc «social de fait» en parc «social de droit».

La mission a été confiée par la Métropole Aix-Marseille Provence, compétente en matière d'habitat, à deux aménageurs, dont Marseille Habitat, déjà en activité dans le cadre de deux concessions d'Eradication de l'Habitat Indigne qui offrent la possibilité d'intervenir sur l'ensemble du territoire marseillais en maîtrisant le foncier privé dégradé à travers les procédures coercitives de droit. CF délibération du 28 février 2019 (DEVT 001- 5507/19/CM)

A la demande du pétitionnaire, Monsieur le Préfet a ouvert une enquête conjointe préalable à l'utilité publique et au parcellaire au bénéfice de Marseille Habitat en vue de la création de logements sociaux au 37 rue d'Aubagne 13001 Marseille par arrêté du 20 juin 2022.

A l'issue de l'enquête, M. Le Préfet pourra prendre un arrêté de DUP.

En sa qualité d'aménageur et d'expropriant, Marseille Habitat 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.

L'immeuble concerné est une propriété unique située au 37 rue d'Aubagne 13001 Marseille ; il s'agit d'une propriété consistant en un bâtiment élevé de 4 étages sur rez-de-chaussée. Elle est constituée d'un local commercial en rez-

de-chaussée, une boulangerie en activité, et d'un hôtel meublé dans les étages ; l'immeuble appartient à une SARL.

Cet ensemble immobilier est connu des services de la Ville de Marseille depuis décembre 2009 pour son mauvais état, date à laquelle il a fait l'objet d'une visite suite à un signalement.

Par courrier du 18 décembre 2009, la ville de Marseille faisait parvenir au gérant de l'hôtel, M.B., une mise en demeure avant verbalisation et arrêté de fermeture de l'hôtel meublé accompagné d'un avis défavorable de la commission communale de sécurité portant sur « des carences sur le plan de la sécurité incendie notamment, et octroyant des délais de 48h et un mois, pour fournir des documents relatifs à la sécurité.

Une phase contradictoire avant procédure de péril simple était également adressée au propriétaire des murs rappelant notamment des désordres de plafonds par endroits, le mauvais état du plancher d'une salle d'eau, de nombreuses fuites de la toiture avec risques, à terme, de dégradation des ouvrages porteurs sur le public.

Considérant la négligence manifeste de l'exploitant qui n'avait pris aucune mesure pour réduire les risques décrits dans sa mise en demeure, le Maire de Marseille a prononcé le 10 janvier 2010 l'arrêté de fermeture de l'hôtel avec interdiction d'occupation.

Le 6 juillet 2021, la ville de Marseille adressait un courrier au cabinet gestionnaire de l'immeuble l'informant qu'un rapport suivant visite sur les lieux des services de la ville de Marseille le 27 mars 2019 avait permis de constater visuellement les désordres suivants :

« présence d'une construction vétuste et très dégradée construite de manière anarchique en toiture. Toiture très dégradée (déformation visible). »

Le cabinet gestionnaire de l'immeuble n'a pas donné suite à la demande de visite des lieux destinée à remédier à ces travaux et à en éviter toute aggravation.

A la demande de Marseille Habitat, Monsieur le Préfet de la région PACA, Préfet des Bouches du Rhône a pris un arrêté d'ouverture d'enquête conjointe de DUP et parcellaire sur l'immeuble, en date du 20 juin 2022.

Par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille, du 9 juin 2022, Marcel Raynaud a été désigné comme Commissaire Enquêteur pour cette enquête.

A ce stade, le dossier soumis à l'enquête n'intégrait pas un élément nouveau intervenu en décembre 2021, à savoir l'arrêté de réouverture de l'hôtel signé le 3 décembre 2021. J'ai rajouté cet arrêté au dossier

pour parfaire l'information du public. Cet arrêté faisait probablement suite à la relance de la mairie de Marseille du 6 juillet 2021 citée ci-dessus ; ce point a fait l'objet d'une interrogation de ma part au Maire de Marseille, mais mon mel de questionnement est demeuré sans réponse.

Sur la forme,

La présente enquête s'est effectivement déroulée conformément aux dispositions législatives et réglementaires, ainsi que les dispositions de l'arrêté qui ont été strictement respectées.

J'ai établi mon rapport dans lequel je relate l'analyse du dossier, les conditions de déroulement de l'enquête, les observations du public, les questions posées au Maître d'Ouvrage, les éléments de réponses apportés par le pétitionnaire et ma position sur les points évoqués.

✓ Information du public.

Le dossier d'enquête est conforme aux dispositions réglementaires.

Il comprend :

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.

Le plan général des travaux.

Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants, l'appréciation sommaire des dépenses.

Le dossier reprend dans le détail la problématique générale du logement social à Marseille et les raisons du choix de l'immeuble retenu.

Le public pouvait prendre connaissance du dossier, complété par l'arrêté de réouverture, au siège de l'enquête, dans de bonnes conditions, conformément aux indications mentionnées dans l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête.

Toutefois, le dossier méconnaît la situation exacte de l'immeuble à la date de l'enquête.

Concertation préalable.

Une concertation publique préalable s'est tenue du 26 mars au 23 avril 2019 et le Conseil Métropolitain en a approuvé le bilan par délibération n° DEVT 001-

6459/19/CM.

✓ **Les obligations légales de publicité ont été respectées.**

Parution à deux reprises, dans les délais prescrits par l'arrêté d'ouverture d'enquête dans deux journaux et affichage réglementaire en mairies ainsi que sur l'immeuble.

J'estime que le public a bénéficié d'une information suffisante et de bonne qualité sur le projet et que l'enquête a été portée à la connaissance du public conformément au cadre réglementaire et aux prescriptions de l'arrêté préfectoral.

✓ **Déroulement de l'enquête.**

Les dossiers et les registres d'enquête, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Monsieur l'Adjoint au Maire et par le Commissaire Enquêteur, ont été mis à la disposition du public au siège de l'enquête pendant la durée et aux dates prescrites, soit 22 jours, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête, ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur au siège de l'enquête. J'étais à la disposition du public dans le cadre des trois permanences planifiées par l'arrêté d'ouverture d'enquête. Le registre a été clos par Monsieur l'Adjoint au Maire et par le Commissaires Enquêteur à l'expiration du délai de l'enquête le 25 juillet 2022 à 16h45.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions avec des dispositions d'accueil du public satisfaisantes et une excellente coopération du personnel de la mairie. Le lieu de l'enquête était accessible aux personnes à mobilité réduite.

**L'enquête s'est déroulée selon le calendrier prévu et dans le strict respect des prescriptions de l'arrêté qui l'a ordonnée et des règlements applicables en la matière. Le public pouvait consulter le dossier et s'exprimer sur le projet sans rencontrer aucune difficulté
L'enquête n'a généré aucun incident.**

✓ **Participation du public.**

Le registre a reçu 6 observations concentrées lors de mes trois permanences.

L'enquête publique s'est déroulée normalement dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral. Toutes les prescriptions réglementaires ont été respectées. Le public a eu toute latitude pour faire part de ses observations.

Sur le fond,

Les raisons de la demande de DUP.

La Métropole Aix Marseille Provence a approuvé une stratégie territoriale durable et intégrée de **Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé**. Elle 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.

Elle affiche la volonté de transformer un « parc social de fait » en « parc social de droit ».

Le quartier de Noailles est en manque de logements sociaux par rapport aux besoins et obligations.

C'est dans ce cadre que Marseille Habitat a sollicité la préfecture afin d'ouvrir l'enquête publique aux fins de DUP et parcellaire concernant l'immeuble du 37 rue d'Aubagne afin de réhabiliter l'immeuble et de créer des logements sociaux.

Mon analyse.

Le dossier présenté au public est daté et méconnaît la situation présente de l'immeuble.

L'immeuble est connu des services de la ville depuis 2009 faisant suite à un signalement. Depuis, il n'a pas été l'objet d'un arrêté de péril ce qui permet de penser que la sécurité des occupants, du voisinage et des passants n'est pas en jeu. L'hôtel situé dans les étages a connu un arrêté de fermeture avec interdiction d'occupation en janvier 2010, suite à un avis défavorable de la commission communale de sécurité portant sur des carences sur le plan de la sécurité incendie notamment. (règle de sécurité d'un établissement recevant du public). La boulangerie au rez-de-chaussée a été conservée en fonctionnement.

Manifestement, les autorités ont considéré que les employés de la boulangerie et ses clients ne courraient pas de danger.

Ce constat est confirmé par le rapport établi le 1^{er} février 2022 par le bureau de contrôle H2 TEC, organisme agréé : décision du 21 septembre 2018 portant agrément en qualité de contrôleur technique, TERL1825820S.

L'immeuble ne présente pas de danger.

Sans information précise sur la nature des travaux réalisés par le propriétaire de l'immeuble et le gérant de l'hôtel, ils ont su satisfaire aux contraintes

puisque la commission de sécurité a donné son aval pour la réouverture de l'hôtel ainsi que le cabinet de contrôle sur l'état de l'immeuble.

Réactivité du propriétaire et du gérant.

De plus, un arrêté de réouverture a été octroyé à l'hôtel en décembre 2021. Le nouveau gérant de l'hôtel travaille sous contrat avec le SIAO13 dans le cadre du logement social d'urgence. Ce service social est constamment en tension concernant les offres de logements. Le directeur du SIAO a déclaré qu'il y avait 14 familles à l'hôtel le jour de notre réunion.

J'ai aussi noté l'intérêt porté par M. Alain Régnier, Préfet, Délégué interministériel pour l'hébergement et l'accès au logement des personnes sans-abri ou mal logées : il déclarait que « *« Les Services intégrés de l'accueil et de l'orientation (SIAO) définis par les circulaires des 8 avril et 7 juillet 2010 constituent un élément structurant du service public de l'hébergement et de l'accès au logement... ».*

Le gain en termes de logements sociaux est faible ou inexistant.

En raison de l'existence des deux commerces, le coût de l'opération est très élevé ; 1.700.000€ environ pour une surface de 296 m², soit plus de 5700€ du m²

Ce coût est à la charge de la collectivité.

Le coût de l'opération est très élevé.

Quant à la volonté de la métropole de transformer un logement social « de fait » en logement social « de droit », l'intérêt s'en trouve bien diminué dans le cas présent en raison de l'activité du SIAO13 sur cet immeuble.

Cet objectif n'est pas atteint.

Si le projet se réalise.

L'immeuble est correctement réhabilité sachant qu'il ne présente pas de danger.

Il y a création de 7 logements sociaux de type T1 de 34 m² environ dans un quartier qui en manque mais le SIAO13 est privé des chambres de cet hôtel pour héberger des familles démunies. On pourra donc loger décemment 7 petites familles au détriment des 14 du SIAO13.

Le coût de l'opération à la charge de la collectivité est très élevé. Je ne méconnais pas le coût actuel du SIAO13 qui dans ce cas est simplement déporté. Il ne vient donc pas en déduction du coût global.

Le propriétaire peut être exproprié ce qui n'est jamais neutre.

Le propriétaire de la boulangerie perd son commerce. Il avait engagé des travaux récemment, entre autres la devanture.

Le quartier perd cette boulangerie, a minima pour la durée de réalisation de l'opération.

Le gérant de l'hôtel perd son fonds de commerce ; son acquisition est très récente et il avait engagé des travaux de réhabilitation permettant la réouverture.

Le gain global en matière de logement social est minime ou inexistant.

Si le projet ne se réalise pas.

L'immeuble reste en l'état, sans danger.

Les logements sociaux ne sont pas réalisés dans cet immeuble, mais Marseille Habitat n'aura pas de difficulté pour traiter un autre immeuble dans le quartier, compte tenu de la liste importante des immeubles ciblés.

Le SIAO conserve cet appui.

Il n'y a pas d'expropriation, et les titulaires de baux ne sont pas expulsés,

Le quartier conserve sa boulangerie.

La dépense importante pour la collectivité est évitée.

Mon avis.

Compte tenu de l'état de l'immeuble, dont la dégradation n'est pas établie, des atteintes à la propriété privée et aux baux en cours,

du coût financier très élevé de l'opération

et du peu d'avantages réels en termes de logement social,

j'estime que les avantages du projet sont insuffisants par rapport aux inconvénients qui en découlent et l'utilité publique de cette opération n'est pas démontrée.

Compte tenu de ce qui précède,

Je donne un avis défavorable

à la demande de déclaration d'utilité publique présentée par Marseille Habitat en vue de création de logements sociaux au 37 rue d'Aubagne 13001 Marseille.

Ce document a été transmis ce jour à la Préfecture des Bouches du Rhône et au Tribunal Administratif.

Fait à Marseille, le 24 août 2022.

Le Commissaire enquêteur.

Marcel Raynaud.

