

PREFECTURE DES BOUCHES-DU-RHONE

Arrêté 2020/33 du 24 août 2020

Ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et au parcellaire, sur le territoire de la commune de Marseille, au bénéfice de Marseille Habitat, en vue de la réalisation de logements sociaux sis

56 rue Sylvabelle – 13006 MARSEILLE

Enquête préalable à l'utilité publique

**du vendredi 11 septembre 2020
au lundi 28 septembre 2020 inclus.**

Conclusions motivées

Tribunal Administratif de Marseille

Décision du **05 août 2020**

Dossier n° : **E20000044 / 13**

Commissaire enquêteur :

DUMARTIN Bernard

Enquête préalable à l'utilité publique
sur le territoire de la commune de Marseille, au bénéfice de
Marseille Habitat,
en vue de la réalisation de logements sociaux
sis 56 rue Sylvabelle 13006 Marseille rue Sylvabelle
6ème arrondissement de Marseille

Conclusions Motivées

Table des matières

A – Introduction	2
B - Déroulement de l'enquête publique – Publicité	2
C - Le dossier soumis à l'enquête publique	2
D – Avis du Commissaire Enquêteur sur le dossier soumis à l'enquête publique	3
E - Synthèse des contributions et avis du Commissaire Enquêteur	4
F - Avis du Commissaire Enquêteur sur la justification de la Déclaration d'Utilité Publique - Le bilan coût / avantages	7
G - Avis du Commissaire Enquêteur	9

A.- Introduction

Triple volonté de la ville de Marseille et de la Métropole

- ✓ Créer des logements sociaux,
- ✓ lutter contre le parc insalubre et le parc privé potentiellement indigne (PPPI)
- ✓ Travailler sur les Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville (QPV)

L'immeuble concerné est situé au 56 rue Sylvabelle 13006 Marseille, fait parti de ce parc privé potentiellement indigne.

B. Déroulement de l'enquête publique - Publicité

I. L'enquête publique

Le Préfet des Bouches-du-Rhône a pris l'arrêté n°2020/33 du 24 août 2020 prescrivant l'ouverture **conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et au parcellaire**, sur le territoire de la commune de Marseille, au bénéfice de Marseille Habitat, en vue de la réalisation de logements sociaux sis 56 rue Sylvabelle 13006 Marseille (Annexe A2)

L'enquête publique conjointe s'est tenue du **vendredi 11 septembre 2020 au lundi 28 septembre 2020 inclus** à la Mairie de Marseille, Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine, 40 Rue Fauchier 13002 Marseille de 9h00 à 12h00 et de de 13h45 à 16h45.

Il a été prévu TROIS permanences qui se sont tenues à l'adresse ci-dessus les :

lundi 14 septembre 2020	de 13h45 à 16h45
vendredi 18 septembre 2020	de 13h45 à 16h45
vendredi 25 septembre 2020	de 9h00 à 12h00

II. L'information effective du public

L'avis d'enquête publique (Annexe A3) a été diffusé :

- ✓ le site internet de la Mairie de Marseille
- ✓ par la presse La Marseillaise et La Provence
- ✓ l'affichage réglementaire sur le bâtiment concerné, Hôtel de ville, Mairie d'arrondissement, Direction de l'urbanisme du foncier et du patrimoine.

III. Le climat

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

C. Le dossier soumis a enquête publique

Le public pouvait consulter :

- ✓ **Arrêté Préfectoral** n°2020/33 du 24 août 2020, prescrivant l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et au parcellaire, au profit de Marseille Habitat, en vue de réalisation de logement sociaux sis 56 rue Sylvabelle 13006 Marseille

✓ **L'avis d'enquête publique**

✓ **Le dossier établi par Marseille Habitat de 34 pages qui comprend les chapitres suivants :**

0 - Avant-propos

1 - Notice explicative

1.1 - le cadre juridique et l'objet de l'opération

1.2 - le contexte de l'opération

1.2.1 - une opération participant a la dynamique de l'opération grand centre-ville et de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain multisites

1.2.2 - une opération participant a la nouvelle politique municipale en faveur de l'habitat et du logement

1.2.3 - une opération concourant aux objectifs du nouveau programme de renouvellement urbain

1.2.4 - une opération inscrite dans la logique du futur programme local de l'habitat (PLH)

1.2.5 - une opération qui s'inscrit dans le périmètre du contrat de projet partenarial d'aménagement du centre ville de Marseille

1.3 - les raisons du choix de cet immeuble

1.3.1 - un immeuble constituant une opportunité foncière pour poursuivre une opération d'intérêt général

1.3.2 - l'état d'occupation de l'immeuble du 56 rue Sylvabelle 13006 Marseille

1.3.3 - une réponse au déficit de logements sociaux et aux objectifs fixés en la matière

2 - Les plans

2.1 plans de situation de l'immeuble a exproprier

2.2 le plan cadastral de l'immeuble a exproprier

2.3 le périmètre délimitant l'immeuble a exproprier

3 - Le plan général des travaux

4 - Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

5 - L'appréciation sommaire des dépenses

6 - Liste des annexes

✓ **Etat parcellaire (2 pages)**

D - Avis du Commissaire Enquêteur sur le dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier est complet Il est conforme à la réglementation en vigueur.

Le dossier spécifie bien dans le § 1.3.3 «*En l'espèce, l'immeuble du 56 rue Sylvabelle 13006 Marseille dans sa globalité sera requalifié en logements locatifs sociaux* ».

Toutefois il pourrait être précisé le type de financement « imposé ».

E – Synthèse des observations du public et Avis du Commissaire Enquêteur

La synthèse des observations

Pour mémoire l'immeuble 56 rue Sylvabelle 13006 Marseille est détenu par un seul propriétaire la SCI Sylvestre.

La SCI Sylvestre conteste le bien fondé d'une éventuelle expropriation.

Registre papier :

Zéro observation

Courriers - Documents

L1 - Mémoire de la SCP Logos Maître Marion CECERE (176 pages) pour le compte de la SCI Sylvestre

Ces documents sont annexés au registre d'enquête préalable à l'utilité publique.

Le mémoire de 6 pages est annexé au présent rapport. (Annexe C 2)

Avis du Commissaire Enquêteur

Chronologie de la SCI Sylvestre unique propriétaire de l'immeuble.

23 mai 2000	SCI	Acquisition de l'immeuble par la SCI Sylvestre
29 mai 2008	VILLE	<i>Arrêté de péril imminent n° 08/241/DPSP concernant des fissures au niveau de la façade arrière, l'affaissement de la toiture avec risque de chute, fissures au niveau du conduit de cheminée avec risque de chute. 6 mois pour réaliser les travaux</i>
12 mai 2009	VILLE	<i>Mise en demeure avant travaux d'office. Travaux prescrits à l'arrêté de péril de mai 2008 non réalisés.</i>
Juillet 2015	SCI	Signature d'un protocole transactionnel avec le titulaire du bail commercial
17 août 2015	VILLE	<i>Mise en demeure de faire différents travaux sur la façade principale et façade arrière</i>
23 décembre 2015	SCI	Délivrance d'un arrêté de non opposition à la déclaration préalable de travaux
9 janvier 2017	VILLE	<i>Arrêté de péril imminent n° 2017/00034/VDM ; Différents problèmes de structure, plancher, escalier Accès de l'immeuble interdit.</i>
19 octobre 2018	SCI	Déclaration d'intention d'aliéner
29 octobre 2018	SCI	Signature de la promesse de vente au profit Jérémy NICOLA, Blandine MANCEAU et Jeremy TEDERRY
6 novembre 2018	SCI	Travaux réalisés : Renforcement cage d'escalier
16 novembre 2018	SCI	Travaux réalisés : Travaux sur façade arrière
19 novembre 2018	SCI	Travaux de fermeture réalisés

14 janvier 2019	VILLE	Préemption de la SOLEAM bénéficiant d'un droit de préemption urbain renforcé.
?	SCI	Contestation contentieuse du droit de préemption devant le Tribunal Administratif de Marseille (Instance n° 1901671-2)
Avril 2019	SCI	Mandate un BET en vue de valider les travaux pour demander la mainlevée de l'arrêté de péril
Février 2020	SCI	Réalisation de travaux complémentaires
1er avril 2020	SCI	Attestation de l'architecte I RENALDI que les travaux sont réalisés dans les règles de l'art et que de ce fait « l'immeuble ne présente aucun risque d'instabilité et de danger pour les personnes ».
27 juillet 2020	SCI	Dépôt d'un dossier de déclaration préalable à travaux pour la réhabilitation et la réfection de la toiture
17 septembre 2020	VILLE	Refus de la ville suite pour non conformité au site patrimonial remarquable (AVAP avis défavorable ABF) (Annexe C3)

Situation de l'immeuble

L'avocat nous indique :

« L'immeuble ne se situe pas dans le périmètre dit « Quartier du Palais de Justice » ni le périmètre « Centre Ville » donc exclu du PPA »

.

Réponse de la Métropole (Annexe C4 page 2)

Le 56 rue Sylvabelle 13006 Marseille est bien dans le périmètre du PPA, ci joint plan de localisation

Les travaux de mise en sécurité

L'avocat nous indique :

« La SCI SYLVESTRE a exécuté les arrêtés municipaux et fait cesser l'atteinte à la sécurité publique reprochée. »

Réponse du Commissaire Enquêteur

Les arrêtés de péril et mises en demeure ont eu lieu, cf tableau ci-dessus, le 29 mai 2008, 12 mai 2009, 17 août 2015 et 9 janvier 2017.

La libération de l'immeuble par l'hôtelier est juridiquement intervenue en **juillet 2015**.

D'après les documents fournis, les seuls travaux réalisés de mise en sécurité ont eu lieu en **novembre 2018**.

D'après les deux factures jointes au dossier (Annexe C5) il s'agit de la mise en place de renfort plafond de l'escalier et l'épuration de la toiture.

Pourquoi attendre TROIS ans pour réaliser les travaux de mise en sécurité, sachant que ceux-ci s'élèveraient à 1 451 € TTC selon les deux factures présentes dans le mémoire. ?

Je ne prend pas en compte la facture de 1 100 € de Saïd MALEK du 17 novembre 2017 qui concernait l'évacuation des gravats et encombrants de l'immeuble.

Alors que la SCI SYLVESTRE aurait obtenu un arrêté de non opposition à déclaration préalable à travaux le **23 décembre 2015**, pourquoi il n'y a eu aucun travaux significatifs de réhabilitation de l'immeuble réalisés

Mainlevée des arrêtés de péril

La ville confirme qu'il n'y a eu ni abrogation ni demande de mainlevée de déposée. (Annexe C4 page 1)

Contrat de travaux

Dans un courrier adressé le 16 novembre 2018 à la ville de Marseille, la SCI SYLVESTRE :

- ✓ « *informe cette dernière que la réhabilitation complète de l'immeuble est programmée à partir de janvier 2019.* » (Annexe C6)
- ✓ Le contrat de travaux entre la SCI Sylvestre et la SAS « Concept et construction » a été signé le 6 décembre 2018.
- ✓ Ce contrat porte effectivement sur la réhabilitation complète de l'immeuble à savoir **7 T1 d'environ 19 m² et 1 studio**. Nous restons sur une typologie qui ne correspond pas à la demande de la population.
- ✓ Le montant du marché s'élève à **221 839€ TTC**. (Annexe C7 pages 1 et 2)

Toutefois, dans ce contrat la SCI Sylvestre était représentée par Jeremy NICOLA le futur acquéreur de la SCI et ***non pas par Eric DI TRENTO gérant de la SCI à la date de signature du contrat.*** (Annexe C8)

Le coût des travaux

Le montant du devis qui correspond à la réalisation de **7 T1 et un studio**, s'élève à 221 839,22 € TTC soit environ (221 839 / 180 m²) 1 232 € TTC le m².

L'appréciation sommaire des dépenses du dossier soumis à l'enquête publique est de 641 087 € TTC pour la réalisation de 5 logements 3 appartements de type 2 et 2 appartements de type 1. soit (641 087 / 178 m²) **3 601 € TTC au m²**

Nous avons un rapport de un à trois entre le montant des devis.

Ecart très important surtout quand l'on souhaite une réhabilitation pérenne avec des logements conforme aux souhaits de la population.

Déclaration de travaux

La SCI a déposé une déclaration de travaux en juillet 2020 qui a été refusée en septembre 2020. Elle portait uniquement sur la façade et la toiture. Aucun travaux de réhabilitation n'était prévus. Par ailleurs, il semblerait qu'un permis de construire soit nécessaire dans la mesure où l'immeuble changerait de destination. (hôtel => logement) (Annexe C3 page1)

Acteurs privés

Certes la SCI demande de laisser faire les opérateurs privés mais depuis 2015 cette théorie n'a pas montrée son efficacité.

Conclusions

L'immeuble concerné est situé au 56 rue Sylvabelle 13006 Marseille, :

- ✓ il fait bien partie du PPA.
- ✓ les travaux de mise en sécurité ont été fait en novembre 2018 soit plus de trois ans après la régularisation du différent entre le propriétaire et le locataire.
- ✓ aucune demande de permis de construire n'a été déposé en vue de procéder à la réhabilitation de l'immeuble

A aucun moment nous avons vu la volonté de la SCI SYLVSTRE pour procéder à la réhabilitation de l'immeuble.

F - Avis du Commissaire Enquêteur sur la justification de la Déclaration d'Utilité Publique Le bilan coût / avantages

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

- ✓ l'immeuble doit être classé en Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)
- ✓ la destination du bien soit la création de logements sociaux
- ✓ la notion d'utilité publique soit réelle
- ✓ le bilan Coûts / Avantages soit positif

I- Le classement de l'immeuble en Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

L'état de l'immeuble

De l'apparence de la façade et des photographies jointes au dossier, il apparaît que cet immeuble est muré depuis 2015.

Les travaux de mise en sécurité ont été fait uniquement en novembre 2018.

Dans les faits, cet immeuble à fait l'objet de DEUX arrêtés de péril en 2008 et 2017.

Ces arrêtés non jamais fait l'objet ni d'abrogation ni de mainlevée. (Annexe C4)

Lors de notre visite sur le site nous avons pu constater qu'aucun des travaux sur de la façade n'ont été entrepris. (Annexe C1)

L'occupation de l'immeuble

L'activité hôtelière serait juridiquement terminée en 2015.

L'immeuble aurait été vidé de tout occupant en 2012.

Les logements

D'après les plans fournis dans le dossiers soumis à l'enquête publique, il impératif de procéder à une restructuration complète de l'immeuble. Aujourd'hui nous avons 4 chambres par niveau courant d'environ 9 m² avec 1 WC par étage et 1 salle de bain au RDC.

En conclusion

Depuis 2015, la SCI SYLVESTRE n'a pas eu la volonté réelle de procéder à la réhabilitation de ce bien pour créer des logements conformes aux souhaits de futurs locataires.

L'immeuble fait bien partie des immeubles privés indignes et insalubres.

II - La création de logements sociaux

La nécessité de logement sociaux – Les actions contre le logement indigne

Cette opération participe à la dynamique de l'opération Grand Centre Ville et de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain multisites initiée depuis 2009 et confirmée en 2016 par la Métropole Aix-Marseille Provence.

En 2017 la ville de Marseille et la Métropole Aix Marseille Provence ont signé avec l'Etat un dispositif cadre articulant le nouveau programme de renouvellement urbain de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) avec la lutte contre l'habitat indigne et le traitement du dysfonctionnement des copropriétés.

Le PLH 2012-2018 adopté par la Communauté Urbaine Marseille Provence, détaille les programmes habitat des communes en objectifs de production et les territorialises conformément aux PLU. Les projets sont localisés ainsi que les servitudes de mixité sociale.

L'intervention sur l'immeuble situé au 56 rue Sylvabelle 13006 Marseille en vue de réhabiliter l'immeuble et le transformer en logements sociaux participe donc aux objectifs du PLH en termes de lutte contre l'habitat indigne, de production de logements sociaux et de valorisation du bâti existant pour le quartier Palais de Justice.

Enfin un contrat de Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du centre-ville de Marseille a été mis

en place afin d'intervenir sur les poches d'habitat privé dégradé identifiées dans le centre-ville. Cinq objectifs sont attachés à ce PPA :

- lutter contre l'habitat indigne
- améliorer l'attractivité et la qualité résidentielle
- permettre aux habitants de se maintenir dans leurs quartiers
- restaurer le patrimoine bâti
- redynamiser la fonction économique

Ce PPA, conclu entre la Métropole, la Ville de Marseille et l'Etat, implique également le Conseil Départemental, l'EPAEM, l'ANAH, l'ANRU, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'EPF PACA, et l'ARHLM.

L'immeuble sis 56 rue Sylvabelle 13006 Marseille est situé dans le périmètre du PPA.

Le projet - Le coût financier

Le projet

Le projet consiste à réaliser 5 logements, 3 T2, 2 T1.

Niveau	Type	Superficie
Sous sol	Cave	
RDC	T1	32 m ²
R+1	T2	38 m ²
R+2	T2	38 m ²
R+3	T2	38 m ²
R+4	T1	32 m ²
Total	5 logements	178 m²

L'appréciation sommaire des dépenses

Dépenses	TTC
Indemnité principale	215 000 €
Indemnité de réemploi	22 500 €
Coût des travaux	641 087 €
Frais de procédure	10 000 €
Déménagement / évacuations	5 000 €
Total	893 587 €

Nous avons un ratio au m² de 5 020 € TTC

ce qui est compatible avec les équilibres financiers du logement social.

Marseille Habitat, en sa qualité d'aménageur et d'expropriant, assurera la maîtrise foncière de l'immeuble pour le rétrocéder en l'état par la suite à un bailleur social ou à un bailleur privé avec un cahier des charges et dans le respect des prescriptions décrites dans le dossier d'enquête publique y compris la création de logement locatifs sociaux. (§ 1.3.3 du dossier soumis à l'enquête publique)

En conclusion

Ce projet rentre parfaitement dans le cadre de la politique de la Métropole et de l'Etat pour éradiquer l'habitat indigne et créer des logements sociaux

III - Le respect de la notion d'utilité publique

La SCI SYLVESTRE n'a jamais exprimée sa volonté de réhabiliter cet immeuble.

En conclusion

Il y va de l'intérêt général que cette opération soit menée par des professionnels qui garantiront la pérennité du bien et sa vocation finale de devenir des logements locatifs sociaux compatibles avec les besoins de la population.

Ce projet est parfaitement compatible avec la notion d'utilité publique.

IV – Le bilan Coût-Avantages

Les coûts :

- L'appréciation sommaire des dépenses, l'estimation du foncier plus le coût prévisionnel des travaux est compatible avec les équilibres financiers d'une opération pour logements locatifs sociaux.

Les avantages :

- Palier au manque de logements locatifs sociaux
- Avoir la certitude que la mise en sécurité de l'immeuble et sa réhabilitation soient réalisées dans les règles de l'art et lui assure un avenir pérenne.
- De participer à la requalification du quartier

Les inconvénients :

- Pas d'inconvénient relevé.

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

G - Avis du Commissaire Enquêteur

Le classement de l'immeuble en Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)

Depuis 2015, la SCI SYLVESTRE n'a pas eu la volonté réelle de procéder à la réhabilitation de ce bien pour créer des logements conformes aux souhaits de futurs locataires.

L'immeuble fait bien partie des immeubles privés indignes et insalubres.

L'immeuble fait bien partie des immeubles privés indignes et insalubres

La création de logements locatifs sociaux

Ce projet rentre parfaitement dans le cadre de la politique de la Métropole et de l'Etat pour éradiquer l'habitat indigne et créer des logements sociaux.

L'estimation du coût du projet est compatible avec la réalisation de logements locatifs sociaux

Le respect de la notion d'utilité publique

Il y va de l'intérêt général que cette opération soit menée par des professionnels qui garantiront la pérennité du bien et sa vocation finale de devenir des logements locatifs sociaux compatibles avec les besoins de la population.

Ce projet est parfaitement compatible avec la notion d'utilité publique.

Le bilan coût/ avantages

Compte tenu de l'absence de volonté affirmée du propriétaire pour réaliser la réhabilitation de l'immeuble.

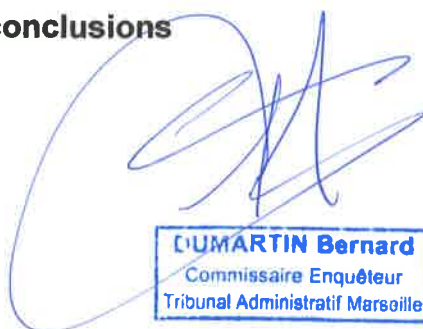
Le bilan coût/avantages est incontestablement en faveur de la déclaration d'utilité publique

Le Commissaire Enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

**sur l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
pour le 56 rue Sylvabelle 13006 Marseille**

Fin des conclusions



DUMARTIN Bernard
Commissaire Enquêteur
Tribunal Administratif Marseille