REPUBLIQUE FRANCAISE

METROPOLE AIX-MARSEILLE

COMMUNE DE MARSEILLE

ENQUETE PUBLIQUE
(du 17 février au 6 mars 2020)

Maitre d'ouvrage :
URBANIS AMENAGEMENT

DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
en vue du projet de création de logements sociaux
*Immeuble sis 49, Rue Pierre Albrand**
13002 MARSEILLE

Commissaire enquêteur : Michel COURT, ingénieur matériau

VII-1-AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES SUR DUP

- ***Pierre ALBRAND, ancien instituteur, et maire du Cap d'Ail, déporté à Buchenwald en 1943, et décédé en en 2014.***

Sommaire

Liste des acronymes

VII-1-1- rappel du projet……..4

VII-1-2 justification de la DUP, bilan coût/avantages……..5

VII-1-3- avis et conclusions motivées…….7

Liste des acronymes

ADOMA : société d'hébergement temporaire, sous forme de SEM, filiale du Groupe CDC Habitat
ANAH : agence nationale de l'habitat
ANRU : agence nationale pour la rénovation urbaine
ARHLM : association Régionale des organismes HLM
BBC : bâtiment basse consommation
C.D. : conseil départemental
CDC : caisse des dépôts et consignations
C.E. : commissaire enquêteur
DGAUFP : délégation générale de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat
DGI : Direction Générale des Impôts
EHI : éradication de l'habitat indigne
EPAEM : Etablissement Public d'Aménagement Euroméditerranée
EPF/PACA : Etablissement Public Foncier PACA.
MO : maitre d'ouvrage
NPNRU : nouveau programme national de renouvellement urbain
OPAH-RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat-Renouvellement Urbain
PLH : programme local de l'habitat (défini par métropole)
PLHI : prêt locatif aidé intermédiaire
PLUS : prêt locatif à usage social
PPA : projet partenarial d'aménagement (implique Métropole, ville, état,
C.D., EPAEM, ANAH, ANRU, CDC, EPF/PACA, ATHLM)
Autre signification PPA : personnes publiques associées (ex : DDTM, ARS, ABF, CD, ….etc)
PSLA : prêt social locatif aidé
QPV : quartier prioritaire de la ville
SOLEAM : société locale d'équipement et d'aménagement de la métropole AIX-MARSEILLE
SRU : loi solidarité et renouvellement urbain (fixe le taux de logement social à 20% minimum)
U.A. : urbanis aménagement (maitre d'ouvrage)

VII-1-1- Rappel du projet

Par une demande en date du 7 octobre 2019 la société Urbanis aménagement en qualité de maitre d'ouvrage, a sollicité le préfet des Bouches du Rhône, afin d'engager une procédure d'expropriation des propriétaires de l'immeuble situé 49 rue Pierre ALBRAND à Marseille-13002 pour des raisons d'insalubrité et de dangerosité des appartements. Cette opération est consécutive à un arrêté de péril du maire de Marseille en date du 12 septembre 2013 qui a conduit concomitamment au départ de tous les habitants de l'immeuble.

Légalement, cette demande d'expropriation doit faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique qui constitue l'objet de la présente enquête. Elle a été programmée du 17 février et le 6 mars 2020 sous forme de 3 permanences permettant au public d'être reçu par le commissaire enquêteur, dans les locaux de la DGAUFP ;40 rue Fauchier ; 13002 Marseille.

Le but final est de remettre sur le marché immobilier les appartements de l'immeuble, en vue d'obtenir des logements sociaux, dont la réhabilitation et la gestion seront confiés à un bailleur social public ou, à défaut, privé. Selon U.A., de 11 appartements en l'état, la restructuration aboutira à 6 logements traversants, ce qui améliorera notablement leur qualité en offrant à chaque étage un accès sur l'extérieur.

Par décision E160000/13 en date du 16 décembre 2019 madame la présidente du tribunal administratif de Marseille a désigné Michel COURT, ingénieur consultant en technologie et management de projet, comme commissaire enquêteur, chargé de conduire la présente enquête.

L'avis d'enquête contenant les principales dispositions, a été affiché sur le site d'enquête ainsi qu'à la mairie des 2ème et 3ème arrondissement et à l'hôtel de ville de Marseille.
Le C.E. s'est assuré de la légalité de la procédure en contrôlant, avant l'enquête, l'affichage de l'avis d'enquête et de l'arrêté sur les panneaux officiels de ces 3 sites, alors que la présence sur l'immeuble a fait l'objet d'un contrôle par voie d'huissier avant et pendant l'enquête, diligenté par le maitre d'ouvrage.

Par ailleurs les avis d'enquête ont été publiés dans la presse locale aux dates suivantes :
- Jeudi 6 février 2020 et 18 février 2020 sur les deux quotidiens :
    - La Provence

- La marseillaise

éditions des Bouches du Rhône.

La déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation des propriétaires du 49 rue Albrand à Marseille a été nécessitée par l'état de délabrement de cet immeuble, constaté lors de la visite des lieux, et le bien-fondé de l'arrêté de péril imminent publié par le maire de Marseille en 2013 ne souffre aucune discussion.

Dans ce contexte, la société Urbanis aménagement, en sa qualité de concessionnaire EHI de la métropole, a été désignée bénéficiaire de l'arrêté déclarant l'utilité publique ainsi que de l'arrêté de cessibilité lié à l'enquête parcellaire.

VII-1-2- Justification de la DUP, bilan coût/avantages

Le projet de déclaration d'utilité publique en vue de l'expropriation des propriétaires du 49 rue Albrand à Marseille répond à une décision des autorités métropolitaines d'éradiquer l'habitat indigne, et, qui plus est, dangereux.

Les travaux de confortement provisoires réalisés ont permis de lever l'arrêté de péril, de façon à permettre de pénétrer à nouveau dans l'immeuble.

Cette situation est consécutive à l'incurie des propriétaires pour réaliser les travaux d'entretien courant au cours des décennies passées, pour des raisons de coût incompatible avec leur revenu pour certains, ou de volonté pour d'autres.

En résumé, cette enquête DUP – conjointe avec l'enquête parcellaire - a pour but d'obtenir l'expropriation des propriétaires de l'immeuble, moyennant une juste indemnisation, afin de réaliser les travaux nécessaires, mettant ainsi mettre un terme à une situation de dangerosité et d'insalubrité. L'objectif final est de produire des logements sociaux, en vertu de la loi ANRU, et qui seront construits et gérés par un bailleur social public ou privé.

Pour se prononcer sur le caractère d'utilité publique d'une opération, nécessitant l'expropriation d'immeubles ou de droits réels immobiliers, les 3 points suivants doivent être considérés :

● que l'opération répond à une finalité d'intérêt général ;
● que l'expropriant n'était pas en mesure de réaliser l'opération dans des conditions équivalentes sans recourir à l'expropriation ;
● que les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, le cas échéant, les inconvénients d'ordre social ou économique que comporte l'opération ne sont pas excessifs vis-à-vis de l'intérêt qu'elle présente. On parle alors de "*bilan coût-avantages*".

Concernant la DUP qui vise le 49 rue Albrand à Marseille, l'inventaire est le suivant :

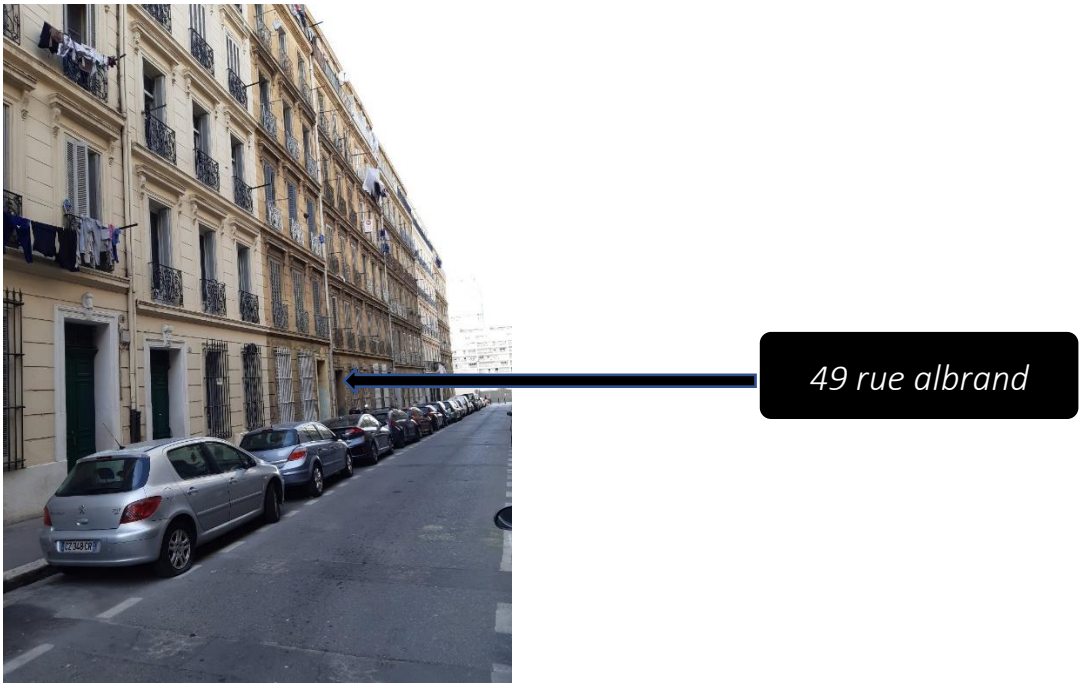
Pour les avantages :

- Le premier, et sans doute le plus important, à mettre en avant, réside dans la mise en sécurité des occupants de cet immeuble, afin d'éviter une catastrophe, qui n'aurait pas manquer d'arriver, eu égard à l'état de délabrement actuel ;
- Ensuite, le projet de réhabilitation répond à une demande de sécurité des populations ainsi qu'au besoin de logements sociaux, dont la capacité fait cruellement défaut aujourd'hui sur tout le territoire, d'où la notion d'intérêt général très forte ;
- Notons enfin un intérêt pour la rénovation de la montée, et plus généralement, de l'immeuble entier, en vue de la sauvegarde du patrimoine, auquel nous rajouterons l'amélioration de la façade - style haussmannien - dont certaines montées - n° 43 et 45, notamment - ont déjà été favorablement rénovées (photo ci-dessous).
- La sécurisation des immeubles mitoyens (n°47 et 51) qui auraient pu être affectés par une dégradation irréversible du 49 rue P. Albrand . On parle d'*"intérêts des tiers".*

Pour les inconvénients :

- Le préjudice subi par les propriétaires ayant subi l'expropriation obligés de reloger leurs locataires provisoirement ailleurs ; le devenir de chaque occupant est détaillé dans le tableau inséré dans le rapport principal au § V-3. Deux propriétaires ont semblé particulièrement lésés : il s'agit de Madame CADET, 5eme étage qui a acheté son appartement en 2016, alors que l'immeuble était déjà en arrêté de péril, et de Monsieur YOUNES, 2ème étage dont l'acquisition date de 2013, 3 mois avant la promulgation de l'arrêté de péril !
- La double peine pour les propriétaires : plus de perception de loyer et obligation de reloger à leur frais les locataires ;
- Au niveau des nuisances (bruit, poussières, etc) à l'occasion des

futurs travaux de rénovation, elles devraient être limitées à l'intérieur et peu affecter l'extérieur de l'immeuble, et les montées mitoyennes, dont l'ABF et la DDTM ont souligné les judicieuses précautions à prendre à cette occasion et qui devront être notifiées au futur bailleur.



Vue partielle de la façade

VII-1-3- avis et conclusions motivées

J'ai apprécié tout particulièrement dans ce projet :

●l'idée de l'éradication de l'habitat indigne ;
●la réalisation de logements sociaux ;
●la décision d'avoir mis les personnes en sécurité avant toute catastrophe ;
●l'amélioration de l'esthétique et du fonctionnel du patrimoine immobilier.

Sur le plan juridique et réglementaire, *je constate que :*

●la liste des documents constitutifs du dossier d'enquête est conforme au code de l'expropriation ;
●la concertation publique (26 mars - 23 avril 2019) a été organisée en conformité avec le code de l'urbanisme ;

● la décision n° E 190000179/13 de madame la présidente du tribunal administratif de Marseille en date du 16/12/2019 me désigne comme commissaire enquêteur ;
●le cadre juridique du projet est défini par l'arrêté 2029-70 de monsieur le préfet des Bouches du Rhône en date du 22 janvier 2020 ;
●le dossier d'enquête publique a été transmis au service de l'état et aux personnes publiques associées (PPA) ;
●le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public qui a pu le consulter et exprimer ses observations dans de bonnes conditions pendant 3 semaines ;
●la publicité a été réalisée conformément à la réglementation ;
●le PV de synthèse a été remis au maitre d'ouvrage le 20 mars 2020, qui a répondu un mémoire en réponse signé de Monsieur PAGEON ;
●l'opération vise à satisfaire un besoin d'intérêt général ;
●les propriétaires n'ont pas manifesté une grande volonté pour s'approprier eux-mêmes les travaux de réhabilitation de l'immeuble. Aucune preuve tangible que les propriétaires étaient prêts à financer et engager les travaux nécessaires à la réhabilitation n'a été apportée auprès des syndics successifs ;
●l'information aux propriétaires de la procédure d'expropriation a été largement diffusée.
●le projet répond à une finalité d'intérêt général

Après analyse du dossier, des observations et avis ainsi que du mémoire en réponse :

Je considère que :
● le bilan coût-avantages est tout à fait favorable à la réalisation de ce projet car les raisons qui président à l'acquisition par voie d'expropriation l'emportent sur celles qui motivent le refus des propriétaires concernés à les céder;
● le refus d'utilité publique parait exclu ; l'intérêt public et la santé/sécurité des habitants étant prioritaires. L'expropriation a un coût, mais la santé et la sécurité des occupants, un prix !
●les velléités de réaliser les travaux par eux-mêmes semblent complètement illusoires.

En conséquence de ce qui précède et des éléments exposés dans l'ensemble du rapport principal, j'émets un :

AVIS FAVORABLE

à la déclaration d'utilité publique sollicitée par la société URBANIS AMENAGEMENT, et relative à la requalification en logements sociaux d'un immeuble en copropriété situé au 49 rue Pierre Albrand 13002 MARSEILLE

Le 20 mars 2020
Le commissaire enquêteur,
Michel COURT