

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
ET PARCELLAIRE
en vue du projet de création de logements sociaux
*Immeuble sis 49, Rue Pierre Albrand**
13002 MARSEILLE

Commissaire enquêteur : Michel COURT, ingénieur matériau

RAPPORT D'ENQUETE

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

Sommaire

I-	Préambule.....	4
II-	Objet de l'enquête.....	5
III-	Phase administrative préparatoire.....	7
	III-1- affichage publicité légale	
	III-2- nom et identité du maitre d'ouvrage	
	III-3-déroulement de l'enquête	
IV-	Le dossier.....	8
	IV-1- aspect juridique	
	IV-2- composition du dossier	
V-	Analyse du projet.....	10
	V-1- caractéristiques du projet	
	V-2- justification du projet	
	V-3- enquête parcellaire	
VI-	Analyse des observations.....	15
	VI-1-questions du CE à la DRFIP/PACA	
	VI-2-questions du CE et réponses du MO	
	VI-3-observations du public et réponses du MO	
VII-	Conclusions et avis du C.E. (sur documents séparés)	
	VII-1- sur enquête DUP	
	VII-2- sur enquête parcellaire	

Liste des annexes

- A-1- lettre de saisine du M.O.et la réponse du préfet
- A-2-ordonnance de la présidente du T.A.
- A-3-arrêté d'ouverture d'enquête du préfet des B du R
- A-4-lettre de directive du préfet au C.E.
- A-5-notifications par le M.O. et par voie d'huissier aux propriétaires
- A-6-accusé de réception des notifications du M.O. aux propriétaires
- A-7- avis d'enquête pour affichage
- A-8- publicité dans deux quotidiens
- A-9-PV de synthèse et réponse du M.O.
- A-10- certificat d'affichage + constats huissiers
- A-11-avis des P.P.A.
- A-12-offre amiable de rachat
- A-13-courriers du syndic FERGAN aux propriétaires

Signification 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
DGAUH : délégation générale de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat
DGI : direction générale des impôts
EHI : éradication de l'habitat indigne
EPAEM : établissement public d'aménagement euroméditerranée
EPF/PACA : établissement public foncier PACA.
M.O. : maître 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. : urbanisme aménagement (maître d'ouvrage M.O.)

I -PREAMBULE

La présente enquête publique est relative à une déclaration d'utilité publique (DUP), et enquête parcellaire, en vue de la procédure d'expropriation qui en découlera. On parle alors d'enquête conjointe. Cette DUP concerne le projet de création de logements sociaux d'un immeuble situé 49 rue Albrand, dans le 2^{ème} arrondissement de Marseille.

Une déclaration d'utilité publique est une procédure administrative qui permet de réaliser une opération d'aménagement sur un emplacement privé en expropriant les propriétaires actuels pour cause d'utilité publique. Cette expropriation est validée légalement par une enquête publique.

L'organisation conjointe de l'enquête préalable à la DUP et de l'enquête parcellaire permet d'accélérer le déroulement de la procédure dans la mesure où l'expropriant est en mesure de déterminer, avant la DUP, les parcelles à exproprier ainsi que l'identité de leur propriétaires, ce qui est la situation dans le cas présent.

Les évènements de la rue d'AUBAGNE et leurs répercussions sur l'habitat privé dégradé, ont sensibilisé les autorités municipales et, aujourd'hui, métropolitaines qui ont recensé 40000 logements potentiellement indignes sur la commune marseillaise. L'immeuble en copropriété ci-dessus désigné, qui a fait l'objet en 2013 d'un arrêté de péril imminent avec toutes les conséquences qui y sont associées, fait partie de la série d'immeubles promis à l'éradication de l'habitat indigne (EHI)

Ces procédures sont conduites par un commissaire enquêteur - collaborateur occasionnel de l'état - personne indépendante et compétente qui a la responsabilité de conduire, de manière impartiale, l'enquête publique nécessaire à la réalisation de projets ou l'approbation de plans ou programmes dans des domaines variés (expropriations pour cause d'utilité publique, installations classées pour la protection de l'environnement, eau et milieux aquatiques, urbanisme, servitudes d'utilité publique, etc...).

Son rôle est double :

- pédagogique vis-à-vis du public, afin de lui faciliter la compréhension du dossier d'enquête,
- rédaction d'un rapport relatant la manière dont s'est déroulée l'enquête et formulation de conclusions dûment motivées assortie d'un avis personnel : **favorable-favorable avec réserve-défavorable**, éventuellement accompagné, de recommandations, non contraignantes.

Il est, en outre, chargé de veiller au respect de la procédure et à la bonne information du public, qui passe notamment par la mise à disposition d'un

dossier d'enquête, le renseigne au besoin, lors de ses permanences en mairie, et recueille les appréciations, les suggestions, voire les contre-propositions du public qui les inscrit sur un registre d'enquête ou, éventuellement les annexe à celui-ci. Il demande tous documents existants, reçoit le maître d'ouvrage, entend toutes personnes dont il juge l'audition utile, visite les lieux concernés s'il le souhaite. A l'issue de l'enquête publique, il transmet son rapport à l'autorité organisatrice de l'enquête ; ces documents étant rendus publics à l'issue de l'enquête

II- OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête a pour objet la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire d'une opération qui s'inscrit dans un contexte de lutte contre l'habitat indigne, insalubre, et dangereux, et dont le cadre opérationnel est situé 49 rue Albrand à Marseille dans le 2^{ème} arrondissement, dans le quartier de la Joliette. Cette opération vise également à satisfaire les impératifs de logements sociaux, définis par la loi SRU (25 % d'ici 2025). Il s'inscrit dans le cadre du plan local de l'habitat (PLH) de la métropole A-M.P. destiné, à répondre au déficit de logements sociaux, notamment. La situation géographique de ce projet est représentée par les photographies n° 1 et 2, ci après.

Le code de l'expropriation prévoit que l'expropriation d'immeuble ne peut être prononcée que si elle a été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête et qu'il aura été procédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier. D'où la nécessité de conduire deux enquêtes conjointes ; la première a pour objet de définir si l'opération doit être déclarée d'utilité publique ; la seconde étant l'enquête parcellaire dont l'objectif est de permettre aux propriétaires de connaître dans quelle mesure leurs biens sont concernés, et de les identifier avec exactitude. L'organisation des enquêtes fait alors l'objet d'un seul arrêté préfectoral qui précise la finalité de chacune d'entre elles (annexe A-3).

Les biens et droits immobiliers sis 49 rue Pierre ALBRAND font partie du patrimoine privé métropolitain qui a été déclaré insalubre et dangereux au point de faire l'objet d'un arrêté de péril grave et imminent en date du 12 septembre 2013, et, concomitamment, l'évacuation de tous les occupants de l'immeuble. Compte tenu de l'attribution de la concession pour la rénovation de l'habitat indigne et dangereux par la ville de Marseille (conseil du 10 décembre 2007), à la société Urbanis Aménagement, cette dernière est tout naturellement devenue le maître d'ouvrage dans l'enquête publique relative à ce projet de réhabilitation. Sa double fonction d'expropriant et d'aménageur lui permettra d'assumer la maîtrise foncière de l'immeuble pour le rétrocéder ultérieurement à un bailleur social, ou, à défaut, privé. Cette concession a été renouvelée en 2015 par la métropole AIX-MARSEILLE-PROVENCE, puis en février 2015,

pour être prorogée finalement jusqu'à fin 2021.

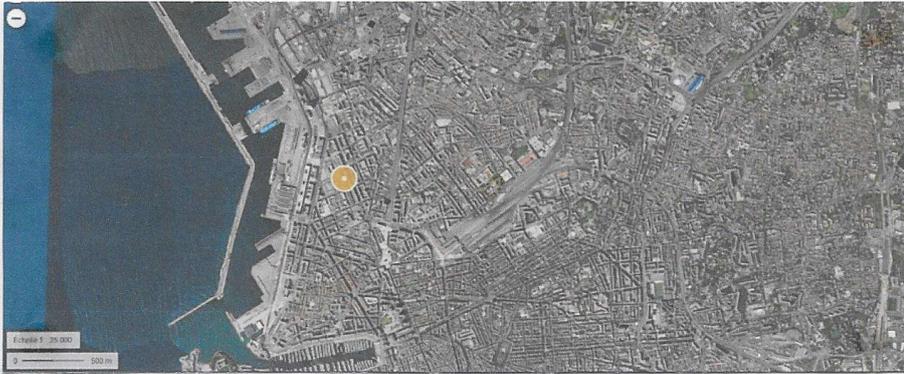


Photo n° 1 : vue aérienne de la rue Pierre Albrand



Photo n°2- localisation de la rue Pierre Albrand

La justification du projet réside dans le fait que cette copropriété se trouve en état de cessation de paiement, en raison de difficultés financières de certains

propriétaires de niveau modeste, mais aussi et surtout, de l'absence de motivation de certains autres. Ce qui explique les raisons de la dégradation de cet immeuble, sans que les différents syndics de gestion qui se sont succédés n'aient pu remédier à cette situation.

Dès la signature de l'arrêté de péril un administrateur a été nommé - Jean Marc DOMINICI puis Laurent FERGAN - pour assurer la réalisation d'une première tranche de travaux provisoires visant au confortement et à l'étalement des parties dangereuses. A la suite de quoi, une mainlevée de l'arrêté de péril a été promulguée en date du 24 juin 2019, ce qui a permis, entre autres, la visite du chantier le 23 janvier 2020 qui est évoquée en § III-3

Bien que le constat de cette double insalubrité/dangerosité remonte à 2013, les événements récents de la rue d'Aubagne ont incité les pouvoirs publics à prendre les devants, et ainsi mettre un coup d'accélérateur sur la rénovation de l'habitat dégradé sur le territoire de la métropole.

III- PHASE ADMINISTRATIVE PREPARATOIRE DE L'ENQUETE

III-1- affichage, publicité légale

L'avis d'enquête a été apposé :

- à la mairie des 2ème et 3ème arrondissements ;
- à l'Hôtel de ville ;
- à la DGAUFP, rue Fauchier 13002-Marseille
- sur le site, 49 rue P. Albrand.

La vérification a été faite pour les trois premiers sites par le C.E. lui-même, 6 jours ouvrés réglementaires avant le démarrage de l'enquête. Pour le 3^{ème}, le contrôle a été assuré par un huissier mandaté par le maître d'ouvrage, au cours de 3 passages échelonnés sur la durée de l'enquête (annexe A-10) Par ailleurs l'avis d'enquête a été publié dans les deux quotidiens provençaux (la provence et la marseillaise) une première fois le 27 janvier 2020 et une deuxième parution le 18 février 2020, une semaine après le début de l'enquête (annexe A-8)

III-2- nom et identité du maître d'ouvrage

URBANIS AMENAGEMENT est la filiale de la société par actions simplifiée URBANIS créée dans les années 70, et dont le siège social est situé à :

188 allée de l'Amérique latine ; NIMES- 30900;

300 collaborateurs sont répartis sur plusieurs sites. L'antenne de MARSEILLE, qui assure la maîtrise d'ouvrage du présent projet, est située :

8 quai du port ; 13002-MARSEILLE

Elle est représentée par Monsieur Pierre PAGEON, juriste

III-3- déroulement de l'enquête

La société URBANIS AMENAGEMENT a sollicité le préfet des Bouches du Rhône par une lettre de saisine en date du 7 octobre 2009 lui demandant l'ouverture d'une enquête publique (annexe A-1)

Le commissaire enquêteur a été désigné, à la demande du préfet, par la présidente du tribunal administratif de Marseille selon une décision en date du 16 décembre 2019 et portant le n° E160000/13 (annexe A-2)

Enfin l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique, a été publié en date du 22 janvier 2020 (annexe A-3), suivi d'une directive du préfet au commissaire enquêteur en date du 23 janvier 2020 (annexe A-4)

Une première réunion a eu lieu dans les bureaux marseillais d'Urbanis aménagement avec la participation de :

- Pierre PAGEON, juriste U.A.
- Margot OBJOIS, architecte U.A.
- Michel COURT, C.E.

au cours de laquelle l'examen du dossier a permis d'approfondir et de préciser certains points, ainsi que répondre aux questions du C.E.

Une deuxième réunion a eu lieu le 23 janvier 2020 sur le site même du projet, 49 rue Pierre ALBRAND pour la visite du chantier, avec :

- Pierre PAGEON, juriste U.A.
- Margot BERGERAN, doctorante chez Urbanis
- Michel COURT, C.E.

Un site de permanence a été retenu. IL s'agit des bureaux de la DGAUFP, 40 rue Fauchier, 13002 MARSEILLE. Les dates retenues sur une période de 3 semaines sont :

- 17 février 2020 de 09h à 12h (ouverture)
- 26 février 2020 de 13h45 à 16h45
- 6 mars de 13h45 à 16h45 (clôture)

La préparation de l'enquête, l'appropriation du dossier, le déroulement et la gestion des observations ont été grandement facilités grâce à la parfaite collaboration du maître d'ouvrage et des intervenants qui ont fait preuve à l'égard du commissaire enquêteur d'une constante écoute, d'une bonne efficacité et d'une grande amabilité.

IV- LE DOSSIER

IV-1- aspect juridique

La présente enquête est régie par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (articles R 112-4 et R. 113-3) ; les caractéristiques principales étant résumées en page 4 du dossier d'enquête.

La présente enquête, qui ne présente pas de composante environnementale, est notifiée en vue de réaliser l'enquête conjointe préalable à la DUP et à l'enquête parcellaire. Ceci est indispensable pour déterminer exactement les parcelles à acquérir pour la réalisation du projet, et ceci conformément aux dispositions de l'article R.131-14 du code de l'expropriation évoqué ci-dessus.

Précisons de plus que le projet de rénovation consécutif à l'expropriation est compatible avec les documents d'urbanisme en vigueur.

La notification aux propriétaires de la procédure d'expropriation a été adressée par LRAR, d'une part par le M.O., d'autre part par voie d'huissier (Annexe A-5).

Il faut noter que nombre d'entre eux ne sont pas allés récupérer la dite notification (Annexe A-6), ce qui n'entache nullement la régularité et la légalité de la démarche.

Enfin, il faut noter que la DUP a fait l'objet d'une concertation publique du 26 mars au 23 avril 2019 sur le thème de lutte contre l'habitat indigne ; 8 personnes (dossier d'enquête) sont venues exprimer leur point de vue sur les registres mis à leur disposition.

IV-2- composition du dossier

Il est composé de différentes pièces

- 1- Un document principal de 27 pages, incluant 18 annexes, relatif à la demande de DUP, numéroté **1**
- 2- Un document de 4 pages incluant 2 annexes concernant l'état parcellaire numéroté **2**
- 3- Un document de 16 pages qui contient les avis des PPA, numéroté **3**

Urbanis aménagement a intégré dans le document n° 1 les remarques des PPA, et, en particulier, celles soulignées par le préfet des Bouches du Rhône.

Le document n°1 inclut un certain nombre d'annexes dont :

- les pièces n°1 à n°8 jointes au dossier d'enquête qui récapitulent les textes des différentes délibérations municipales et métropolitaines, ayant abouti à concéder à Urbanis aménagement le projet EHI du 49 rue Pierre Albrand, objet

de la présente enquête.

- les annexes n° 9 et 12, qui sont relatives aux textes des arrêtés de péril du 12 septembre 2013 et de main levée du 24 juin 2019.
- l'annexe 10 qui concerne la désignation par le TGI de Marseille d'un administrateur provisoire (M. DOMINICI),
- l'annexe 11, qui renferme le diagnostic de copropriété réalisée par le cabinet SOLIHA

La présentation et le contenu du dossier sont tout à fait satisfaisantes et la structuration du dossier correspond bien à la demande du code de l'expropriation

Ces différentes pièces ainsi que les registres destinés à recevoir les observations et les recommandations du public, ont été déposés au siège de l'enquête : DGAUFP, 40, rue FAUCHIER, Marseille 13002, où un bureau a été mis à la disposition du commissaire enquêteur dans de bonnes conditions humaines et matérielles .

Tous ces documents ont été parafés et cotés par les soins du commissaire enquêteur. ; les 2 registres d'enquête ont été ouverts par la mairie de Marseille (Mme CARADEC), cotés et parafés par le C.E.

Analyse des avis des PPA :

Les personnes publiques associées à cette enquête publique ont rendu des avis sur le bien-fondé de ce projet et émis quelques recommandations à propos des futurs travaux de réhabilitation (annexe A-11)

Concernant la DDTM, la remarque principale concerne la stabilité et l'intégrité de l'immeuble en soi, mais aussi vis-à-vis des immeubles mitoyens. Cette remarque paraît pertinente eu égard à la structure de l'immeuble constatée lors de la visite du 23 janvier.

L'architecte des bâtiments de France (ABF) souligne l'aspect patrimonial de l'immeuble, situé dans un quartier proche de la Joliette, en pleine rénovation. Cette remarque est largement approuvée par le commissaire enquêteur qui a pu constater au cours de la visite, outre l'aspect esthétique haussmannien de l'immeuble, la présence dans chaque appartement, et à tous les étages, de revêtements à base de tomates provençales – hélas en partie recouvertes par les occupants successifs ! - dont la sauvegarde lors de la réhabilitation est une recommandation forte du C.E.

Le conseil régional émet une remarque pertinente au niveau de la performance énergétique qui pourrait être optimisée par le futur bailleur en prenant en

compte les directives préconisées lors des débats sur la transition énergétique.

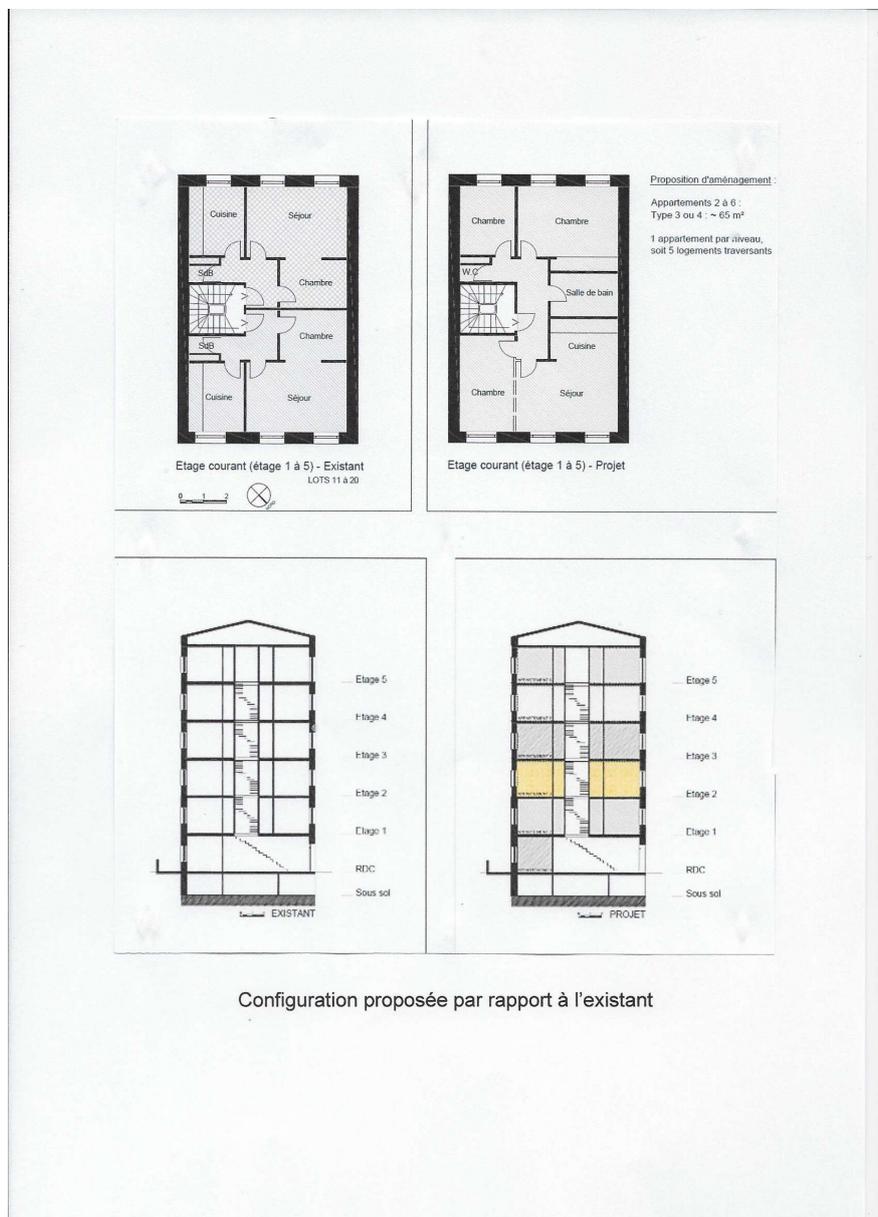
Les remarques et observations des PPA ont bien été prises en compte dans le dossier définitif soumis au public.

V- ANALYSE DU PROJET

Cette enquête doit permettre de justifier l'utilité publique du projet, et le dossier d'enquête pouvoir être lu et compris par tout un chacun.

V-1- caractéristiques du projet

L'idée de l'aménageur est de modifier la composition de l'immeuble de manière à n'avoir plus que 6 lots au lieu et place de 11 actuellement.



C'est le schéma qui sera proposé au bailleur qui assurera la rénovation puis la

gestion. L'intérêt de cet agencement réside dans la qualité des logements futurs qui seront traversants donc sans pièce "aveugle", contrairement à l'existant.

La transformation est représentée sur la figure ci-dessus qui schématise la configuration du projet de l'édifice avant et après transformation

V-2- Justification du projet

a-D'une façon générale pour qu'il y ait expropriation il faut prouver l'utilité publique. En d'autres termes, il faut que l'atteinte à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social qu'entraîne l'opération ne soient pas excessifs vis-à-vis de l'intérêt qu'elle représente. On parle alors du "*bilan coût-avantages*".

Pour la DUP/Parcellaire 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 ne manquerait pas d'arriver, eu égard à l'état de délabrement actuel.
- Ensuite, le projet de réhabilitation répond à une demande de sécurité des occupants ainsi qu'au besoin de logements sociaux, dont la capacité fait cruellement défaut actuellement.
Intérêt pour la rénovation de la montée, et plus généralement, de l'immeuble entier, en vue de la sauvegarde du patrimoine,
- Amélioration d'un immeuble -style haussmannien- dont certaines montées ont déjà été rénovées avec succès, par exemple les n° 43 et 45.
- 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 expropriés dont l'atteinte à la propriété privée les a contraints de reloger leurs locataires provisoirement ailleurs, avec un coût à supporter ; le devenir de chaque occupant est détaillé dans le document relatif aux conclusions motivées de l'enquête parcellaire ;
- Parmi les préjudices subis, deux copropriétaires ont particulièrement été affectés par l'expropriation : il s'agit de Mme CADET, 5ème étage, qui a acheté son appartement alors que l'immeuble était déjà en arrêté de péril ; et Mr YOUNES, dont l'acquisition remonte à quelques mois avant

les événements de mise en péril. L'un comme l'autre n'ont aucune responsabilité dans la dégradation de cet immeuble depuis plusieurs décennies.

- Au niveau des nuisances (bruit, poussières, etc) à l'occasion des éventuels futurs travaux de rénovation, elles devraient être limitées à l'intérieur et peu affecter l'extérieur de l'immeuble, et les montées mitoyennes, pour lesquelles l'ABF et la DDTM ont souligné les précautions à prendre, et qui devront être notifiées au futur bailleur.

b- La visite du site, a permis de constater que l'immeuble est dans un état de délabrement total : parties communes et privatives. Il est impensable d'imaginer, qu'en l'état, il puisse être envisagé une restauration de la part des copropriétaires, si tel était le souhait de certains d'entre eux, d'autant qu'une restauration individuelle, ne pourrait se concevoir que si elle est totale. Cet état catastrophique inclut le toit, dont les traces d'humidité laissent penser à des défauts d'étanchéité, sans oublier des hypothétiques faiblesses de la charpente. Une expertise judiciaire à la demande de M. Allouche, propriétaire d'environ 50 % des parts de l'immeuble, a pointé une possible fuite mitoyenne n° 47/49, mais aucune procédure judiciaire n'a été poursuivie.

V-3- Enquête parcellaire

Le périmètre de la parcelle concernée (référéncée 119 sur le plan cadastral) est représenté sur les photographies n°3 et 4. La superficie est de 112 m². L'enquête parcellaire a pour objectif de déterminer précisément les parcelles à exproprier ainsi que l'identité de leur propriétaire et ayants droit en vue de permettre la réalisation du projet. Le tableau n°1 qui suit renseigne sur l'état parcellaire nominatif de l'immeuble, incluant la surface de chaque lot, ainsi que le devenir de chaque locataire après la promulgation de l'arrêté de péril, avec une répartition des lots telle qu'elle figure sur le camembert ci-dessous.

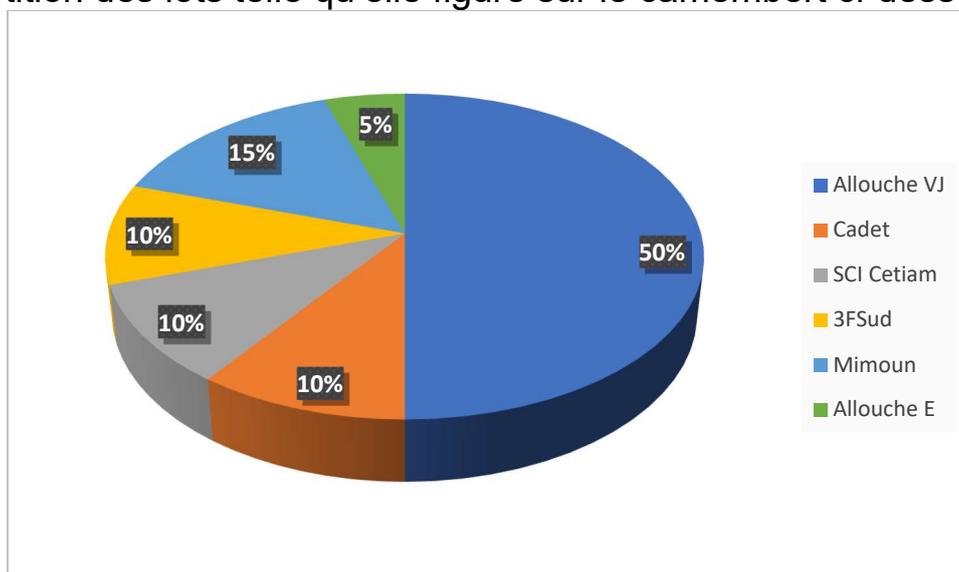




Photo n° 3 : Limite de propriété

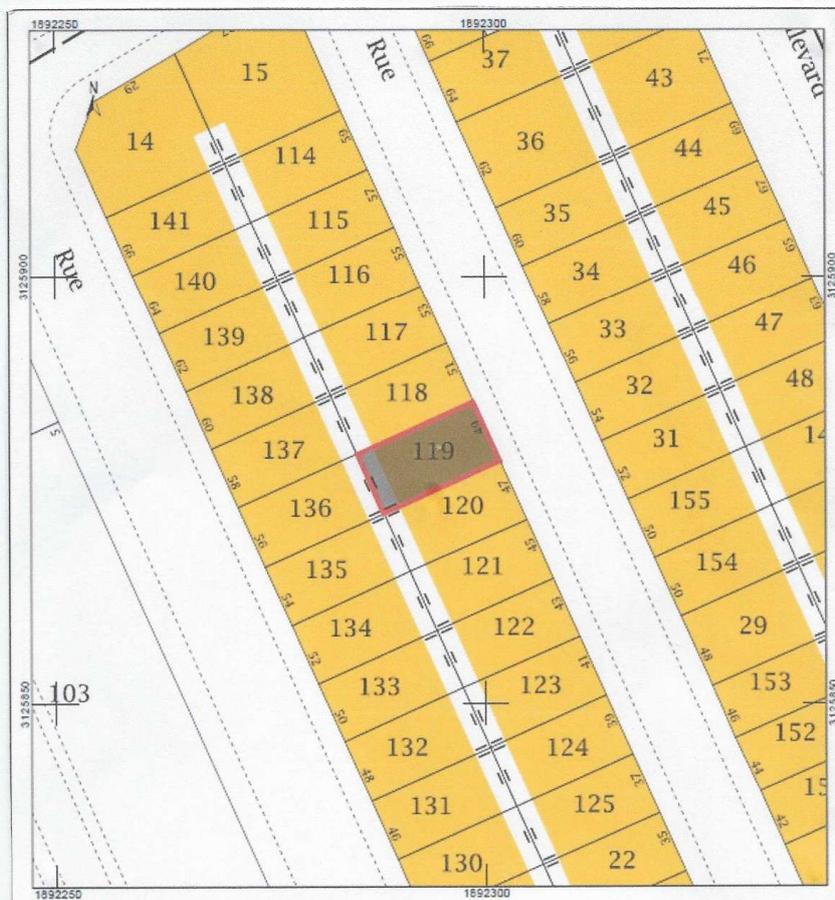


Photo n°4 : emprise du projet

Propriétaires	N°lot	Sur-face (m2)	étages	millièmes	locataires	relogement
Famille Allouche	10	65	RC	157	██████████ 2 Adultes + 4 Enfants	Définitif via la Ville de Marseille depuis déc. 2019 ██████████
Famille Allouche	11	37	1 ^{er} cour	85	██████████ 1 Adulte + 2 Enfants	Temporaire Ville de Marseille ██████████
Famille Allouche	14	37	2 ^{ème} rue	85	██████████ 1 Adulte + 1 Enfant	Ménage relogé par propriétaire bailleur
Famille Allouche	16	37	3 ^{ème} rue	77	██████████ / ██████████ 2 Adultes	Définitif via propres moyens depuis mai 2017 / ██████████ (suite hébergement Ville de Marseille)
Famille Allouche	17	37	4 ^{ème} cour	73	██████████ 1 Adulte + 2 Enfants	Temporaire Ville de Marseille ██████████
Famille Allouche	Caves (1, 2, 3, 4, 6, 7)		ss	39		
Famille Mimoun	15	37	3 ^{ème} cour	77	██████████ 1 Adulte + 2 Enfants	Ménage relogé par propriétaire bailleur
Famille Mimoun	18	37	4 ^{ème} rue	73	██████████ 2 Adultes + 1 Enfant	Relogement définitif via propres moyens
Famille Mimoun	19	37	5 ^{ème} cour	69		
3F SUD	12	37	1 ^{ère} rue	85	██████████ 1 Adulte	Gestion locative SOLIHA, en at- tente d'informations de leur part
	9 (cave)		Ss	2		
SCI Celiam	13	37	2 ^{ème} cour	85	██████████ 2 Adultes	Ménage relogé par propriétaire bailleur
Mme Cadet	20	37	5 ^{ème} rue	84	Vacant	

Tableau n°1

VI- ANALYSE DES OBSERVATIONS (PV DE SYNTHESE)

VI-1- Questions du CE et réponse de la DRFIP/PACA

- Concernant l'évaluation foncière destinée à dédommager les propriétaires, elle a été fixée à 539 000 € dont 148 000 € pour préjudices subis, par le pôle des évaluations domaniales de la DRFIP/PACA. Le commissaire enquêteur a questionné Mr ROUANET responsable du pôle "évaluations domaniales" à la DRFIP/PACA , au sujet du prix au m2 de l'immobilier dans ce secteur de Marseille, et il déclare :

Réponse de M. ROUANET :

"En réponse à votre demande, la valeur moyenne des termes de comparaisons (sans arrêté de péril) relevés dans la même rue s'élève à 1569€. Toutefois, les valeurs des termes de comparaisons issus de jugements d'expropriation pour des biens sous arrêté de péril dans le 2eme arrondissement de Marseille varient de 600 à 1000€/m². Je me permets également de vous rappeler que notre avis comprend également des indemnités accessoires destinées à réparer les préjudices subis par les propriétaires sous réserve de DUP."

VI-2- Question du CE sur le dossier et réponses du M.O. ((les réponses du M.O. figurent en italique.)

- A une question du commissaire enquêteur qui souhaitait savoir comment seraient prises en compte par le futur bailleur les recommandations émises par le maître d'ouvrage dans le dossier d'enquête, ce dernier répond :

Réponse du M.O.

" toutes nos prescriptions seront retranscrites dans un cahier des charges lié aux actes notariés (promesse-acte authentique). L'acquéreur sera donc engagé contractuellement par ce biais. C'est un document qui sera travaillé en collaboration avec le preneur/bailleur. Nous y viserons à la fois le produit de sortie, la typologie des logements, le détail des travaux, leur coût estimatif, le planning prévisionnel, les sanctions en cas de non-respect, etc...l'idée étant de verrouiller la vente et être sûr que le bailleur réalise l'opération en conformité avec les attendus du dossier de DUP. Comme indiqué à la page 16 du dossier de DUP, les modalités de cession de l'immeuble respecteront les dispositions de l'article L.411-1 alinéa 1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique."

- Le maître d'ouvrage questionné sur le respect du délai d'un an concernant l'envoi des notifications à chaque propriétaire répond :

" Ces notifications sont toutes datées du 23 janvier 2020 et sont parties le 24 janvier 2020 par courriers recommandés. Par sécurité, elles ont également fait l'objet d'une signification par voie d'huissier (sauf pour le syndic de la copropriété).

*Nous avons eu 5 retours avec la mention « **Pli avisé et non réclamé** »*

ce qui ne vaut pas la mention « NPAI - Domicile Inconnu ». A ce sujet, la jurisprudence administrative a bien précisé que la mention « Non réclamée » est réputée avoir été régulièrement faite à domicile rendant inutile un affichage en mairie (voir décision du Conseil d'Etat du 13/02/2013).

A noter également que l'arrêté d'ouverture d'enquête fait l'objet d'un affichage en mairie, sur le site internet de la ville, de publications dans 2 journaux (La Provence et la Marseillaise) et d'un affichage sur site (constaté par voie d'huissier à trois reprises. Nous ne pouvons pas donc dire qu'il y a eu défaut de notification et encore moins d'information. Rien d'étonnant; les propriétaires étant à l'image de l'état de leur immeuble...

Pour l'heure, nos tentatives de négociations amiables se sont révélées être infructueuses. Nous avons eu un seul contact avec M. ALLOUCHE, mais qui donnera lieu à aucune suite concrète. A la suite de l'enquête ce dernier serait dans une optique de vente mais l'écart entre notre proposition et la sienne est trop important pour trouver un terrain d'entente.

Par contre, nous avançons avec le bailleur social 3F SUD, copropriétaire d'un lot et espérons que ce dernier arrivera à se positionner pour reprendre l'immeuble et réaliser le futur projet. A début mars le bailleur nous a confirmé son intérêt de principe pour réaliser un projet."

- A propos de l'offre amiable de rachat proposée aux copropriétaires par URBANIS Aménagement (Annexe A-12), d'une façon générale, le prix de 500 €/m² paraît en dessous de la fourchette (600-1000 €/m²) définie par les services des domaines. Qu'en pensez vous ?

Réponse du MO :

"Les Domaines nous ont remis à ce stade du dossier, une Estimation Sommaire et Globale définissant, dans les grandes masses, l'enveloppe financière relative au coût d'acquisition dans le cadre d'une expropriation. Elle vise à la fois le poste de l'indemnité principale, de l'indemnité de réemploi et des marges et aléas. Cette évaluation n'est donc pas affinée lot par lot,

copropriétaire par copropriétaire. Les Domaines devant nous remettre une estimation plus détaillée une fois l'arrêté de DUP pris.

En prenant les surfaces déclarées et mentionnées dans l'avis des Domaines (qui restent approximatives), nous sommes sur une surface habitable (sans compter les caves) d'environ 434 m². En prenant l'indemnité principale (391.000 euros) uniquement (qui correspond finalement à la valeur vénale de l'immeuble), on arrive sur un ratio de 900 €/m².

Pour notre part et au vu de l'état de l'immeuble, des travaux restant à réaliser, leur estimation nous paraît élevée.

L'avis des Domaines étant consultatif, nous n'avons pas d'obligation de le suivre. C'est pour cette raison que pour l'ouverture des négociations amiables, nous sommes partis sur une base plus basse non de 500 €/m² mais de 700 €/m² pour justement nous laisser une marge de manoeuvre dans les discussions avec les propriétaires et éventuellement arriver au ratio des Domaines.

L'acquisition d'un tel immeuble représente une dépense importante pour la collectivité publique sachant que, dans cette concession d'aménagement, nous raisonnons en terme de déficit d'opération ; il n'y aura aucune marge dégagée ou un quelconque bénéfice. Le bailleur social rachètera à un prix bien inférieur de l'acquisition et des frais annexes et la différence restera à la charge des pouvoirs publics. Il est donc important pour nous de limiter les incidences financières et si possible en négociant au meilleur prix les acquisitions à l'amiable car nous savons que si nous allons au bout de la procédure d'expropriation (avec un passage devant le juge), le montant de l'indemnité à devoir aux expropriés sera forcément plus important".

- Les propriétaires savaient-ils, qu'après avoir financé les travaux de confortement, ils seraient expropriés, et y a-t-il eu négociation amiable avant la décision d'expropriation ?

Réponse du MO :

"Non. La mise en œuvre de la procédure de DUP sur cet immeuble a été approuvée par le Conseil Métropolitain en juin 2019. Cela fait suite au plan d'action sur l'habitat indigne qui a été mis en place par la Métropole Aix Marseille Provence suite aux événements de la rue d'Aubagne fin 2018. Le choix des immeubles devant faire l'objet d'une maîtrise foncière par voie d'expropriation a été établi sur plusieurs critères (immeubles dégradés sous arrêtés de péril et/ou d'insalubrité, copropriété en difficulté, immeuble à l'état d'abandon, etc.).

Le 49, rue Pierre Albrand est connu des services publics depuis de nombreuses années et à minima depuis 2013, date de la prise de l'arrêté de péril imminent.

Il y a eu plusieurs tentatives pour aider financièrement la copropriété à réaliser les travaux mais les copropriétaires ont refusé de mettre en place un système de conventionnement avec l'ANAH.

En tout état de cause, à ce jour, les propriétaires ont uniquement levé le péril imminent. Cela représente certes un investissement, nous avons eu les factures et nous ne pouvons pas le nier. Cela dit, vous avez constaté tout comme nous que l'état de l'immeuble reste globalement dégradé et inhabitable même si la structure est normalement stabilisée et saine.

Le fait que les copropriétaires mettent plus de 6 ans pour lever un péril imminent n'est pas rassurant et n'est clairement pas un gage de fiabilité sur les suites qui pourraient être données en termes de travaux.

Il n'y a donc pas eu de négociation amiable avant l'approbation de la mise en œuvre de la DUP en juin 2019. A la suite de la délibération, nous avons adressé un courrier d'information à chaque copropriétaire daté de juillet 2019 où nous émettions la possibilité d'envisager un rachat amiable. Mais nous avons réellement démarré les négociations qu'une fois l'enquête ouverte."

● Les travaux de rénovation seront ils lancés sans se préoccuper de l'intégrité des 2 immeubles mitoyens (n° 47 et 51) ?

Réponse du M.O. :

"Non. Nous indiquerons très clairement dans le cahier des charges à destination du futur acquéreur (et qui sera annexé aux actes notariés) qu'il est indispensable d'assurer, avant tout démarrage des travaux de réhabilitation, un constat exhaustif de l'état des mitoyens. Nous préconiserons donc la réalisation d'un référé préventif avec désignation d'un expert judiciaire. Cette préconisation est d'ailleurs clairement mentionnée dans le dossier d'enquête à la page 26.

En l'état, rien ne présume de l'état intérieur des deux immeubles mitoyens. A priori et sur la base des documents remis par le cabinet FERGAN, le désordre entre le 47 et le 49 a été traité. Nous n'avons pas d'information sur l'état du 51".

● Si la procédure d'expropriation va à son terme sans recours, les propriétaires seront ils dispensés du relogement de leur locataire ; en d'autres termes, quand cette obligation prendra fin ?

Réponse du M.O. :

"Si l'ordonnance d'expropriation est prise à notre bénéfice actant le transfert de propriété de l'immeuble à Urbanis Aménagement, nous serons tributaires du relogement définitif des occupants toujours hébergés temporairement aux

frais avancés de la collectivité et en substitution aux obligations des propriétaires défaillants. C'est un engagement obligatoire et clairement décrit à la page 15 du dossier d'enquête (partie « État d'occupation »).

Ce n'est qu'à ce moment-là que la charge du relogement nous reviendra et n'incombera plus aux actuels propriétaires".

VI-3- Observations du public et réponses du maitre d'ouvrage

Observations reçues de la part des propriétaires (retranscriptions strictement identiques à l'original, y compris fautes d'orthographe et de grammaire)

Permanence du 26 février 2020 :

- Monsieur M.D. s'est identifié par ses initiales et n'a pas voulu décliner son identité. Il s'est présenté comme le représentant/conseil de MM. Allouche et Mimoun et déclare :

"L'immeuble du 49 rue Pierre Albrand a été mis en péril suite à une fuite d'eau du 47 rue Pierre Albrand constatée par un expert. Un bureau d'étude avec architecte a suivi les travaux qui ont été fini.

Le syndic a été informé que les désordres suite aux travaux n'ont pas été achevés, notamment les gravats qui n'ont pas été évacués ; les trous dans les murs et plafonds n'ont pas été rebouchés donc par conséquent retarde encore plus le souhait des copropriétaires de faire les travaux pour ne plus avoir a payer le relogement depuis 2013, soit un montant de plus de 180 000 €

Le syndic, à plusieurs reprises n'a pas remis l'eau et l'électricité pour commencer à faire les devis et travaux.

Les copropriétaires ont dû payer les relogements, et maintenant les travaux n'ont pas été finis et payés.

Le syndic FERGAN, est débordé et ne répond plus aux emails des demandes des copropriétaires.

Il est normal qu'après 6 ans d'inhabitation et des travaux l'immeuble est dégradé.

Aucun conseil n'a été donné de la part des anciens syndics."

Réponse et commentaire du M.O. :

"Le rapport de l'expert judiciaire (dans le cadre de la procédure initiée par M. ALLOUCHE uniquement) vient effectivement dire qu'il y a eu un désordre commun entre le 47 et le 49 et qu'il y aurait une responsabilité partagée. Force est de constater, qu'aucune suite judiciaire n'a été donnée à ce jour sur la base de

ce rapport pour éventuellement obtenir une réparation du préjudice par la copropriété du 47.

Après les conséquences/impacts ont été manifestement plus « graves » sur le 49 aboutissant logiquement à la prise de l'arrêté de péril imminent.

Nous ne pouvons pas prendre position sur le fait que les copropriétaires rejettent systématiquement la responsabilité et la lenteur de la réalisation des travaux sur le syndic. Toutefois, le syndic n'est qu'un gestionnaire représentant le syndicat des copropriétaires. Les copropriétaires restent les premiers responsables de l'entretien de leur patrimoine et ils n'ont jamais réellement manifesté, de manière concrète, leur souhait de terminer les travaux dans l'immeuble. Aucun devis, aucun programme de travaux, aucun planning n'a été présenté permettant d'attester de leur réelle volonté de remettre en état leurs logements".

●Madame CADET est intervenue et a déclaré :

"Je soussignée [REDACTED] [REDACTED], propriétaire au 49 rue Pierre Albrand 13002 Marseille déclare avoir reçu en lettre accusée réception la demande de proposition pour le rachat de mon appartement sis au 5^{ème}. Suite à cela j'ai pris contact avec Mme [REDACTED] Urbanis, qui partait en vacances d'été et qui devait me rappeler. Sans nouvelles je me suis permis de rappeler Urbanis qui me dit que le prix de rachat environ 500 € du m2 soit environ 22000 €. Je précise que j'ai acheté cet appartement en juillet 2016, en vue de ma résidence principale. Les copropriétaires ont payé les travaux des parties communes 24000 €. Je précise aussi que j'ai fait un prêt auprès de la caisse d'épargne de 33000 € en crédit perso et un ptz de 30000 € à taux zéro soit au total de 63000 € plus frais de notaire environ 6000 €. Je ne peux toujours pas habiter mon appartement bien que le péril a été levé début juillet 2019. Et comme par magie Urbanis nous a fait une proposition d'acquisition à l'amiable par lettre accusée réception 15 jours après, le 11 février 2020, nouveau courrier d'Urbanis me proposant 22400 € pour mon appartement

Il est un peu facile de préempter et de faire une proposition d'achat, alors que les gros travaux d'un montant de prêt de 200 000 €. ont été effectués, et que la mise en péril a été levée juillet 2019.

La dernière assemblée des copropriétaires du 49 Pierre Albrand a eu lieu le 21/01/2019.et nous copropriétaires avons décidé d'installer l'eau et l'électricité avec la présence de Monsieur Fergan, mais aucune décision n'a été votée à ce jours. Je refuse totalement et conteste la proposition de prix, surtout que je paye un loyer mensuel de 510 € et que je paye des intérêts intercalaires dont assurance comprise de 186 € Je ne suis pas contre l'idée de vous vendre mon appartement mais je voudrais avoir les moyens d'en racheter un autre et je

pense que vous connaissez les tarifs. Mon prix de vente est de quatre vingt dix mille euros net vendeur "

Réponse et commentaire du M.O. :

"La situation de Mme CADET est compliquée. Cette dernière a acquis cet appartement en 2016, à un prix manifestement sur évalué et en toute connaissance de l'état de péril imminent. Nous vous joignons à toutes fins utiles la copie de l'acte de propriété (voir page 9 et suivante) où le notaire écrit clairement que l'immeuble est sous arrêté. De surcroit, le vendeur aurait pris en charge l'intégralité des dépenses afférentes aux travaux votés antérieurement (du moins c'est ce qui est indiqué dans l'acte).

L'achat de ce logement pour en faire sa résidence principale était un pari très risqué et même si nous pouvons penser que Mme CADET n'a pas mesuré toutes les incidences, elle ne peut pas être totalement dédouanée de toute responsabilité.

Il nous sera difficile de trouver un terrain d'entente à l'amiable vu la proposition de prix faite par Mme CADET. Nous nous en remettrons à la décision du juge de l'expropriation".

Permanence du 06 mars 2020 :

Observations de M. ██████████ Chadi ; SCI Celiam ██████████
██
██
██

"Je suis propriétaire d'un appartement situé au 49 rue Albrand, au travers de ma SCI CELIAM appartement type 2 de 44 m2 situé en 2^{ème} étage que j'ai acheté en 2013 à 65 000€ (soixante mille euros). Immédiatement l'immeuble a été mis en péril donc que je n'ai pas pu encaisser de loyer. J'ai fait un crédit total pour l'achat de ce bien, crédit que je rembourse tous les mois depuis 7ans

De plus suite à cet arrêté de péril j'ai été contraint de payer ma quote part travaux 15 k€ (15000€ ; quinze mille euros).

Donc à ce jour cet appartement m'a couté ;

- Prix d'achat: 65000 €
- Travaux de structure : 15000€
- Intérêt bancaire :7000€

- Total 87 000 € (quatre vingt sept mille euros)

Suite à la levée de péril, je compte faire les travaux de réfection et de mise aux normes de l'intérieur de l'appartement et percevoir enfin le loyer pour payer une partie du crédit. Or cette demande d'expropriation m'enlève le droit de remettre en état mon appartement et pouvoir le louer.

Donc à ce jour je suis opposé à cette procédure d'expropriation à l'initiative d'URBANIS

Pour servir et valoir ce que de droit

Signé : SCI CELIAM et ████████ YOUNES"

Réponse et commentaire du M.O. :

"La SCI CELIAM prétend avoir acquis ce bien en 2013 or ce n'est pas le cas, il a été acquis en juillet 2011 (nous vous joignons la copie de l'acte) soit 2 ans avant la prise de l'arrêté.

Tout comme pour Mme CADET, le prix d'acquisition était très élevé (même s'il s'agissait d'un investissement locatif) d'autant plus que l'immeuble était déjà dégradé en 2011. Là encore et même si l'arrêté de péril n'avait pas été pris encore, la SCI CELIAM était censée connaître l'état de l'immeuble.

La SCI CELIAM, tout comme les autres copropriétaires, n'a pas montré une grande détermination / volonté pour remettre en état l'immeuble.

Enfin, nous entendons que la SCI CELIAM s'oppose à la procédure d'expropriation. Elle est dans son droit et pourra donc former des recours en temps utiles".

Observations de Mr M.D., conseil de MM Allouche et Mimoun (2^{ème} passage en permanence)

- URBANIS évoque l'incurie des propriétaires or le rapport SOLIHA (page6) dit tous le contraire.

De plus, c'est l'intervention de M. Allouche et Mimoun qui ont payé l'avocat, l'expert, sans compté le temps qu'ils ont passé qui a permis de trouver la cause de tous ces problèmes, sans cela il y aurai eu la même tragédie que dans la rue d'Aubagne.

Le premier expert nommé par le tribunal s'est trompé sur la cause du problème. C'st la cause de l'insalubrité. C'est les conséquences de la mise en péril qui a

causé l'insalubrité. En effet plusieurs documents le prouve notamment l'assurance Soliha page 14. L'impact des dysfonctionnements sur les parties privatives

Les travaux en parties communes avec l'incidence des sondages réalisés pour visualiser l'état de la structure porteuse en bâti amené à rendre inhabitable chacun des logements. Une destruction partielle du plancher en sous face a pour conséquences de devoir refaire l'ensemble des salles de bains et des gaines techniques, certaines cuisines et faux plafond.

Le contrat d'assurance est résilié le 2 mai 2014 suite à de nombreuses intrusions et vandalisme,

A part ses dégâts dus aux travaux toutes les portes ont été cassés suite au vol et cambriolage tous les logements ont été vandalisés comme le précise le compte rendu de l'architecte daté du 24 au 25 mars 2015.

ARC confirme qu'il n'y a jamais eu d'insalubrité dans cet immeuble. Le procès verbal du mardi 10 avril 2018 le confirme aussi il est inscrit que le 13 septembre il a été constaté un nouveau squatt en présence de Monsieur Beneghi service de la sécurité du public de Monsieur berge le Franc architecte. Les squatters sont évacués grace à l'appui des forces de police.

Toutes les institutions ont été informé que la copropriété n'avait pas les moyens de faire les travaux or les travaux nt été payé et la copropriété est créditrice de 20 000€ plus ce qu'elle doit recevoir de l'assurance de l'immeuble 47 qui a causé les dégats.

Procès verbal AG du 10 avril 2018, les copropriétaires étant à jour des appels de fonds les travaux vont pouvoir etre enclenchés et la maitre d'oeuvre va pouvoir établir le marché

Les copropriétaires n'ont pas voulu attendre l'aide de l'ANAH pour avancer dans les travaux car l'attente pour avoir l'aide aurait surement fait écroulé l'immeuble.

Il a fallu attendre la catastrophe de la rue d'AUBAGNE pour que l'ANAH avance les subventions sans **conditions**. M. Allouche a été un exemple pour traité ce problème il n'a jamais attendu ni le syndic vi aucune aide d'organisme

Aujourd'hui encore quand les copropriétaires contactent les architectes, organismes, l'ANAH, ou le syndic pour avoir de l'aide ou des devis la réponse est **VOUS ALLEZ ETRE EXPROPRIE**

L'intervention d'Urbanis auprès des la préfecture et de toutes les institutions agrave plus la situation des copropriétaires qui ont déjà des crédits

Il est aussi important de remarquer qu'Urbanis est près à trouver des logements à ce qui ont été obligé de partir de l'immeuble alors que depuis plus de six ans ils n'ont pas de logements pour les locataires et que c'est les copropriétaires qui payent leur loyer.

Urbanis a attendu que les travaux de sécurité soit fini et payer pour se manifester

Il est proposé aux copropriétaires 500 € du mètre carré alors qu'ils ont proposé 539 000 € dans la déclaration vénale

Signé : illisible

Réponse et commentaire du M.O. :

"Difficile de cerner toute la portée de ces observations. Mais encore une fois, à leur lecture, il semble que les copropriétaires n'aient rien à se reprocher, que la faute/responsabilité est à reporter sur l'immeuble mitoyen, l'administrateur judiciaire/syndic, les autorités publiques, etc..."

L'association SOLIHA, en tant qu'opérateur mandaté à l'époque pour faire un diagnostic de la copropriété en vue de déposer un dossier de demande de subvention, a effectivement préconisée en novembre 2016 des pistes pour aider (redresser) le syndicat des copropriétaires même si la situation de base était loin d'être évidente. Il n'y a eu aucune suite donnée par les copropriétaires par peur de l'engagement et surtout du conventionnement des loyers. C'est donc une décision qui a été prise par les copropriétaires qui ne peuvent pas dire que les pouvoirs publics ont tenté de les soutenir dans leur projet..."

En outre, et au risque de se répéter, il aura fallu plus de 6 ans pour que la copropriété réalise des travaux de levée de péril imminent. Même si nous pouvons concevoir que le volume de travaux était important, nécessitant des moyens financiers, il est évident que la copropriété « a pris » son temps et qu'il est légitime de se poser la question de la bonne foi de la majorité des propriétaires pour terminer la réhabilitation complète de l'immeuble et proposer des logements dignes et durables.

Nous rappellerons aussi que M. ALLOUCHE, qui semble se poser en tant que victime d'un complot, ne cache pas avoir transformé une partie des caves en un logement et ce, sans s'en émouvoir. Sa notion d'un logement décent n'est donc sûrement pas celle que nous pouvons entendre..."

VI-3- Commentaire général du commissaire enquêteur relatif au PV de synthèse et aux réponses du M.O.

A la lumière de ces différentes déclarations du public et des réponses apportées par le maître d'ouvrage, il convient de faire quelques remarques sur leur contenu en général.

Globalement les réponses apportées par le M.O. sont satisfaisantes. Je reste néanmoins un peu sur ma faim concernant la réponse à la question relative au fait que les copropriétaires n'aient pas été informés de la procédure d'expropriation avant la réalisation des travaux de confortement.

Ceci dit, les propriétaires qui se sont déplacés aux permanences ont tous manifesté leur mécontentement et argué de leur désir de réaliser les travaux de réhabilitation. Cette réaction de leur part, est surprenante. En effet, l'état actuel de l'immeuble ne date pas de l'arrêté de péril de 2013, mais le résultat d'une lente dégradation de l'édifice au cours des décennies précédentes. Visiblement ils ne se sont pas trop préoccupés de l'entretien de leur patrimoine.....

Par ailleurs, ils ont semblé étonnés de la procédure en cours, objet de la présente enquête, prétextant ne pas avoir été informés. A ce sujet, je note :

- des courriers du syndic FERGAN adressés une première fois le 13 février 2019 pour les informer d'une décision de préemption de l'immeuble par la ville de Marseille, une deuxième fois le 31 janvier 2019, pour leur communiquer l'ouverture d'une enquête publique de DUP.

- Lettre RAR d'Urbanis aménagement du 10 juillet 2019 les informant d'avoir été mandaté par la Métropole pour conduire une procédure d'expropriation du 49 rue Albrand.

- Une lettre d'information RAR d'URBANIS AMENAGEMENT du 23 janvier 2020 les informant officiellement de l'ouverture d'une enquête conjointe (annexe A-5), suivie le 29 janvier 2020 de la signification de ladite lettre d'information, par voie d'huissier.

Le commissaire enquêteur
Michel COURT