Métropole Aix-Marseille-Provence

ENQUETE CONJOINTE PREALABLE A L'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE

au profit d'URBANIS Aménagement en vue du projet de création de logements sociaux sis 68 rue Clovis Hugues 13003 Marseille

RAPPORT et CONCLUSIONS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

24 mars 2020

Métropole Aix-Marseille-Provence

ENQUETE CONJOINTE PREALABLE A L'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE

au profit d' URBANIS Aménagement en vue du projet de création de logements sociaux sis 68 rue Clovis Hugues 13003 Marseille

RAPPORT du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

24 mars 2020

SOMMAIRE

Chapitre 1 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1.1. L'Enquête proprement-dite

1.2. Publicité

1.3. Observations recueillies

1.3.1. Registres

1.3.2. Courrier

Chapitre 2 : EXAMEN DES OBSERVATIONS

2.1. Objet de l'enquête conjointe

2.2. Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

2.3. Enquête Parcellaire préalable à la cessibilité

ANNEXES

1. Arrêté n° 2019-71 de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône du 6 janvier 2020
2. Avis d'enquête publique
3. Certificat Administratif d'Affichage du 6 mars 2020

CHAPITRE 1 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Historique

Dans la perceptive d'opérer une mutation profonde et pérenne au niveau urbain, la Ville de Marseille s'est engagée, par délibération du 12 décembre 2005, à mettre en place un dispositif spécifiquement dédié à la lutte contre l'habitat indigne. Il prévoit une intervention publique sur certains immeubles ciblés nécessitant une restructuration en profondeur ou même une démolition. Ce dispositif opérationnel comprend un volet coercitif et a pris la forme d'une concession d'aménagement d'Éradication de l'Habitat Indigne, dite concession « EHI ».

Par délibération en date du 10 décembre 2007, le Conseil Municipal de la Ville de Marseille a approuvé la convention de concession d'aménagement d'Éradication de l'Habitat Indigne (EHI) pour le lot n°2 à passer avec URBANIS Aménagement.

Par suite de la définition de l'intérêt communautaire, par délibérations de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole des 26 juin 2006 et 23 octobre 2015, cette opération relève de la compétence de la Communauté Urbaine.

Ainsi par arrêté Préfectoral du 28 décembre 2015 l'opération d'aménagement, sous forme de concession de l'opération d'Éradication de l'Habitat Indigne (EHI) lot 2 et l'opération d'aménagement « grand centre-ville » sur le territoire de la commune de Marseille ont été transférées à la Communauté Urbaine Marseille-Provence-Métropole à compter du 31 décembre 2015.

La Métropole Aix-Marseille-Provence, en application des dispositions des articles L5217-2 et L5218-2 du Code Général des Collectivités Territoriales exerce depuis le 1er janvier 2016 les compétences qui étaient à la date de sa création, transférées par les communes membres aux établissements publics de coopération intercommunale fusionnés, en application du 1er alinéa de l'article L5218-1 dudit code.

Par délibération du 13 décembre 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé la stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'Habitat Indigne et dégradé.

Par délibération du 28 février 2019, la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a approuvé l'avenant n°21 à la convention d'aménagement n° T1600919CO qui proroge la convention jusqu'au 31 décembre 2021 et dispose les conditions d'atteinte des nouveaux objectifs.

Elle a également approuvé sur le territoire de la commune de Marseille les modalités de la concertation publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique « logement social » et la Déclaration d'Utilité Publique « réserve foncière » en vue d'engager des procédures d'expropriation s'inscrivant dans la stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé approuvée le 13 décembre 2018.

L'avenant n°22 à la concession n°T16000919CO a actualisé la liste des immeubles dégradés susceptibles de faire l'objet d'une maitrise foncière par le concessionnaire URBANIS Aménagement.

Par délibération du 20 juin 2019 la Métropole d'Aix-Marseille-Provence a approuvé l'engagement des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique au profit de Marseille Habitat ou d'URBANIS Aménagement, agissant chacun au titre d'une concession d'aménagement d'Éradication de l'Habitat Indigne des 41 immeubles listés de la présente délibération ainsi que le bilan de la concertation publique préalable aux déclarations d'utilité publique (DUP) nécessaires pour la mise en œuvre de la stratégie de lutte contre l'habitat indigne.

1. 1. L'ENQUETE PROPREMENT DITE

Par courrier en date du 7 octobre 2019, Monsieur le Président d'URBANIS Aménagement a sollicité la mise en œuvre de la procédure d'enquête publique conjointe portant sur l'utilité publique et le parcellaire en vue de la création de logements sociaux sur l'immeuble sis 68 rue Clovis Hugues 13003 Marseille.

Par courrier du 12 novembre 2019, Madame la Présidente de la Métropole Aix-Marseille-Provence a sollicité l'ouverture d'une en d'enquête publique conjointe portant sur l'utilité publique et le parcellaire au bénéfice d'URBANIS Aménagement en vue de la création de logements sociaux sur l'immeuble sis 68 rue Clovis Hugues 13003 Marseille.

Par décision E19000184/13 du 20 décembre 2019, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille m'a désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur afin de conduire l'enquête conjointe.

Par arrêté n°2019-71, Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte d'Azur a prescrit l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et d'une enquête parcellaire en vue du projet de création de logements sociaux sis, 68 rue Clovis Hugues 13003 Marseille du lundi 10 février 2020 au jeudi 27 février 2020 inclus.

Dans ces conditions, un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Maire a, du lundi 10 février 2020 au jeudi 27 février 2020 inclus, été mis à la disposition du public en Mairie de Marseille – Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine, 40 rue Fauchier 13002 Marseille pendant dix-huit jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie du lundi au vendredi de 9 H 00 à 12 H 00 et de 13 H 45 à 16 H 45.

A ce registre était joint un dossier comportant :

- Copie de l'arrêté n°2019-71 de Monsieur le Préfet du Département des Bouches-du-Rhône, Préfet de la Région Provence-Alpes-Côte en date du 6 janvier 2020
- Avis d'enquête publique
- Ainsi que deux sous dossiers relatifs à l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (1) et à l'enquête parcellaire préalable à la cessibilité (2)

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

1 - Notice explicative

- Le cadre juridique et l'objet de l'opération
- Le contexte de l'opération
- Les raisons de l'opération

2 - Les plans

- Le plan de situation de l'immeuble à exproprier
- Le plan cadastral de l'immeuble à exproprier
- Le périmètre délimitant l'immeuble à exproprier

3 - Le plan général des travaux

4 - Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

5 - L'appréciation sommaire des dépenses

6 - Annexes (20) :

1- Délibération n° DEVT 012-5206/18/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 13 décembre 2018

2- Délibération n° 07-1257/EHCV du Conseil municipal de la Ville de Marseille du 10 décembre 2007

3- Délibération n° 15/1017/UAGP du Conseil Municipal de la Ville de Marseille du 26 octobre 2015 et délibération n°15/14361/CC du Conseil de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole du 21 décembre 2015

4- Délibération n° DEVT 004-6462/19/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 20 juin 2019 et avenant n°22

5- Délibération n° DEVT 002-5508/19/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 28 juin 2019 et avenant n°21

6- Délibération n° DEVT 003-5509/19/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 28 février 2019

7- Délibération n° DEVT 003-6461/19/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 20 juin 2019

8- Délibération n° DEVT 001-6459/19/CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence du 20 juin 2019

9- Arrêté déclarant l'insalubrité à caractère remédiable en date du 4 mai 2012

10- Arrêté De péril non imminent en date du 9 octobre 2015

11- Ordonnance en date du 14 novembre 2017 du Tribunal de Grande Instance de Marseille précisant que Maître Vincent GILLIBERT, administrateur judiciaire, SCP GILLIBERT et Associés, a été désigné en qualité d'administrateur provisoire

12- Rapport de visite effectuée le 3 décembre 2018

13- Rapport de visite du 13 décembre 2018 par Monsieur Gilbert CARDI, Architecte D.P.L.G, expert désigné par ordonnance du Tribunal Administratif de Marseille en date du 11 décembre 2018

14- Avertissement de péril du 10 décembre 2018 et arrêté de péril imminent en date du 24 décembre 2018

15- Plan de situation - vue aérienne de la rue Clovis Hughes

16- Plan de localisation de la rue Clovis Hughes

17- Périmètre de la D.U.P. et délimitation de la parcelle à acquérir

18- Plan général des travaux - Emprise du projet

19- Plans et coupes schématiques - Etat existant et état projeté

20- Evaluation sommaire et globale rendue par France Domaines le 12 juillet 2019

<u>Dossier d'enquête parcellaire préalable à la cessibilité</u> constitué en vertu de l'article R 131-3 et suivants et R. 131-14 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique :

1 - La notice explicative

- La présentation de la rue et de l'immeuble
- Les caractéristiques de l'immeuble et des biens et droits immobiliers

2 - Les plans

- Le plan de situation de l'immeuble à exproprier
- Le plan cadastral et parcellaire de l'immeuble à exproprier
- Le périmètre délimitant l'immeuble à exproprier

3 - Les annexes :

- Ordonnance du Tribunal de Grande Instance de Marseille du 14 novembre 2017 désignant Maitre Vincent GILLIBERT en qualité d'Administrateur Judicaire provisoire
- État parcellaire

Les dossiers d'enquête préalable à la DUP et parcellaire sont constitués de deux documents établis par URBANIS Aménagement.

Préalablement à l'ouverture de l'enquête parcellaire préalable à la cessibilité, une notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête en Mairie a été adressée par l'expropriant à chacun des propriétaires, indivisaires, copropriétaires, usufruitiers, ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs, syndics par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces notifications sont toutes datées du 8 janvier 2020 et ont toutes été adressées le même jour par courriers recommandés. Par sécurité, elles ont également fait l'objet d'une signification par exploit d'huissier pour chacun des cinq propriétaires.

Deux plis adressés à Monsieur et Madame NECIRI ont été retournés avec la mention « Pli avisé et non réclamé ». Il convient de distinguer avec la mention « N'habite Pas à l'Adresse Indiquée (NPAI) ». La jurisprudence administrative précise que la mention « Non réclamé » est réputée avoir été régulièrement faite à ce domicile rendant inutile un affichage en Mairie (CE 13/02/2013). De plus, ces notifications ont été adressées par mail à Monsieur et Madame NECIRI le 27 janvier 2020 qui ont accusé réception le 27 janvier 2020.

Le pli adressé à la SCI MASSILIA est revenu avec la mention NPAI mais Monsieur SUZANNE, Gérant de la SCI MASSILIA, a retiré le sien à son domicile personnel.

Suite à la prise de l'arrêté d'ouverture d'enquête par Monsieur le Préfet, une réunion technique de présentation du dossier a été programmée au siège d'URBANIS Aménagement le vendredi 24 janvier 2020 à 9 H 00.
J'ai ainsi rencontré avec Madame Aline VENAULT, Architecte, et les autres membres de l'équipe pluridisciplinaire encadrée par Monsieur Pierre PAGEON, Juriste Responsable de programme auprès d'URBANIS Aménagement qui m'ont présenté l'historique de l'opération, le projet de réalisation de logements sociaux ainsi que l'état d'avancement des démarches auprès des propriétaires.

Suite à cet échange, Monsieur Pierre PAGEON a complété mon information par la transmission de toutes les pièces du dossier par « We Transfer » réceptionné le 13 février 2020.

Je me suis tenu à la disposition du public en Mairie de Marseille les :

- Lundi 10 février 2020 de 9 H 00 à 12 H 00,
- Mercredi 19 février 2020 de 9 H 00 à 12 H 00,
- Et le jeudi 27 février 2020 de 13 H 30 à 16 H 30.

Madame Michèle SCHARFF Responsable Enquêtes Publiques à la Délégation Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine (DGAUFP) - Direction des Ressources Partagées de la Ville de Marseille et ses services ont apporté le plus grand soin à l'accueil et à l'orientation des visiteurs afin que ces derniers soient reçus dans les meilleures conditions possibles pour prendre connaissance du dossier d'enquête parcellaire et consigner leurs observations. Une grande salle (salle n°2) a été mise à disposition au rez-de-chaussée. Elle offre les conditions optima en termes de capacité, confort et de confidentialité.

Au cours des permanences, deux visiteurs se sont présentés pour recueillir des informations et formuler des observations sur la présente enquête.
Au cours de l'enquête, je n'ai été destinataire d'aucun courrier ou autre document.

A l'issue de l'enquête, les registres d'enquête ont été clos le 27 février 2020 par Madame Laure-Agnès CARADEC, Adjointe au Maire de Marseille.

1.2. PUBLICITE

L'avis d'enquête publique ainsi que l'arrêté préfectoral n° 2019-71 du 6 janvier 2020 prescrivant l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et parcellaire en vue du projet de création de logements sociaux sis 68 rue Clovis Hughes 13003 ont été affichés huit jours au moins avant la date fixée pour l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci en vitrine extérieure de la Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine (40 rue Fauchier 13002 Marseille) soit du 22 janvier 2020 au 27 février inclus.

L'avis d'enquête a également été publié sur le site internet de la Ville de Marseille.

L'avis d'enquête publique a été inséré, par les soins de la Préfecture en caractères apparents dans un journal habilité à publier les annonces légales dans le Département des Bouches-du-Rhône à deux reprises, huit jours au moins avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci, soit :

Première insertion

- Le 30 janvier 2020 dans le journal La Provence
- Le 30 janvier 2020 dans le journal La Marseillaise

Deuxième insertion

- Le 11 février 2020 dans le journal La Provence
- Le 11 février 2020 dans le journal La Marseillaise

Un certificat administratif d'affichage en date du 6 mars 2020 établi par Madame Valérie RANISIO, Directeur des ressources partagées de la Délégation Générale Adjointe de l'Urbanisme Aménagement, du Foncier et du Patrimoine (DGAUFP) atteste de :

- L'affichage de l'avis d'enquête et de l'arrêté préfectoral n°2019-71 du 6 janvier 2020
- Et de l'affichage de la notification à la SCI MASSILIA dudit arrêté

Précision étant ici faite qu'en raison du confinement imposé dans la cadre de la crise sanitaire du coronavirus, la Mairie de Marseille s'est trouvée dans l'impossibilité matérielle de remettre les certificats d'affichage en Mairie Centrale et en Mairie de Secteur. La régularisation interviendra dès retour à une situation normale.

Ainsi, la publicité officielle a été respectée.

1.3. OBSERVATIONS RECUEILLIES

Cette publicité n'a pas mobilisé le public et encore moins les propriétaires concernés par la procédure d'expropriation.

1.3.1. REGISTRES

Registre d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Sur le registre d'enquête déposé en Mairie une observation a été recueillie.

Registre d'enquête parcellaire préalable à la cessibilité

Sur le registre d'enquête déposé en Mairie aucune observation n'a été recueillie.

1.3.2 COURRIER

Aucun courrier ne m'a été remis, déposé ou adressé.

AINSI LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR SOUSSIGNE CONSTATE QUE L'ENQUETE S'EST DEROULEE DANS LES CONDITIONS FIXEES PAR L'ARRETE DE MONSIEUR LE PREFET DES BOUCHES-DU-RHONE, PREFET DE LA REGION PROVENCE-ALPES-COTE D'AZUR.

CHAPITRE 2 : EXAMEN DES OBSERVATIONS

Avant d'entrer dans l'examen de la seule observation consignée dans les registres d'enquête, il convient de revenir sur les objectifs de l'opération.

2.1. OBJET DE l'ENQUÊTE CONJOINTE

Contexte

Depuis le drame de la rue d'Aubagne du 5 novembre 2018, la Métropole Aix-Marseille-Provence a approuvé une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne Dégradé.

L'opération s'inscrit dans un contexte général de lutte contre l'habitat indigne, insalubre ou dangereux et dans le cadre du Plan Local de l'Habitat (PLH) métropolitain et des objectifs de production de logements sociaux associés.

Il s'agit de recourir aux prérogatives de puissance publique en matière d'expropriation lorsque l'utilité publique justifie d'intervenir sur un patrimoine dégradé du fait de l'inaction volontaire, du manque de moyens financiers ou de la négligence des propriétaires.

Localisation

Situé dans le quartier de la Belle de Mai dans le 3ème arrondissement, l'immeuble soumis au régime juridique de la copropriété sis au 68 rue Clovis Hugues 13003 Marseille a été intégré dans la liste des immeubles annexée à la « concession d'aménagement pour l'Éradication de l'Habitat Indigne sur Marseille ».
Il est situé dans le quartier prioritaire « Centre-Ville Canet Arnavaux Jean Jaures ».

Le 3ème arrondissement affichait au 1er janvier 2018 un taux de 31,23 % de logements sociaux, un taux de pauvreté de près de 50 %, une moyenne de 3,7 demandes de logement social pour une attribution de logement et un par immobilier vieillissant (75% des logements construits avant 1973).

Cadastre

L'immeuble est cadastré, Quartier Belle de Mai, Section M, numéro 153 pour une superficie d'un are cinquante centiares.

Urbanisme

Il est situé dans le projet de PLUI en Zone UAe1 qui favoriserait l'évolution des tissus urbains centraux.

Description

L'immeuble est bâti sur une seule et même parcelle à proximité de la rue de la Belle de Mai.

Edifié au XIX siècle, il est élevé de trois étages sur rez-de-chaussée. Il comporte une cave, une cour encombrée par des constructions annexes de type « débarras ». Il présente une surface habitable approximative de 200 m2.

Il s'agit d'une construction de type « trois fenêtre marseillais » composé d'un local commercial et de cinq logements.

Situation juridique

L'immeuble a été mis en copropriété en 1953. Il comporte 7 lots détenus par 5 propriétaires dont 2 SCI.

Il était géré par Maître Vincent GILLIBERT en qualité d'administrateur provisoire désigné par ordonnance rendue par le TGI de Marseille le 14 novembre 2017. Par Ordonnance du Tribunal de Grande Instance du 18 novembre 2019, AJA et Associés a été désigné en remplacement.

L'immeuble a fait l'objet de nombreux arrêtés d'insalubrité, de péril et est frappé depuis le 24 décembre 2018 d'un arrêté de péril grave et imminent du fait de l'état des maçonneries instables, des enduits de façade sur rue, des planchers et de la toiture.

L'occupation des lots a été interdite et des mesures conservatoires ont été ordonnées mais la Copropriété a été dans l'incapacité de faire réaliser l'intégralité des prescriptions listées par l'arrêté et le rapport de l'expert désigné par le Tribunal Administratif.

Création de logements sociaux

L'objectif est de réaliser 3 logements de type 3 traversant (soit un par étage). Le local commercial situé au rez-de-chaussée conservera cette fonction. La production de logements sociaux se fera via le respect d'un cahier des charges.

Plan général des travaux

Il est envisagé les travaux suivants :

- Réalisation des diagnostics techniques (amiante, plomb, termites)
- Réalisation d'études structurelles
- Coupures des alimentations eau, gaz et électricité
- Démolition des cloisonnements et des structures présentant un danger (planchers, plafonds…)
- Remplacement des menuiseries et gardes corps
- Restauration des éléments de décor et ravalement de la façade

- Réfection complète des parties communes
- Restructuration et mise aux normes des logement

Estimation sommaire des dépenses :

Le montant global estimé de l'opération s'élève à :

- 393 960 € HT pour l'acquisition foncière
- 375 974 € HT pour les travaux de réhabilitation, et études d'ingénierie

Soit un total hors taxes de 769 934 €.

Cet ensemble immobilier, une fois la procédure d'expropriation aboutie, sera cédé à un bailleur social ou privé en vue de produire de logements sociaux. Cet immeuble devra faire l'objet d'un programme de travaux de réhabilitation et de restructuration en vue de la production de logements sociaux institutionnels.

La société URBANIS Aménagement, concessionnaire EHI de la Métropole sera désignée comme bénéficiaire de l'arrêté déclarant l'utilité publique ainsi que de l'arrêté de cessibilité

2.2. ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Dans le registre d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique seule figure une observation consignée au titre du Comité d'Intérêt de Quartier de la Belle de Mai par Monsieur Serge PIZZO et Madame Mélanie TENNEVIN.

Ils font part tout d'abord de leur accord sur le projet avec des réserves.

Ces réserves portent sur :

- Le respect de la règlementation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) avec me maintien d'une hauteur de l'immeuble à R+3
- Le respect du projet tel qu'il est présenté dans le dossier d'enquête publique
- L'occupation du local commercial qui devra faire l'objet d'une attention particulière quant à son utilisation. Le local ayant été occupé par ASPCF, il est préconisé de voir dans quelle mesure il pourrait être réoccupé.

Enfin, l'attention est attirée sur la classification « logements sociaux » qui sont trop nombreux sur le territoire.

Cette observation marque l'adhésion du CIQ, représentatif des habitants du quartier, au projet de réhabilitation de l'immeuble en vue de l'aménagement de trois logements et d'un local commercial.

La déclaration d'utilité publique porte bien sur le dossier tel qui est développé dans le dossier qui est à la fois complet, détaillé et chiffré sur la nature des travaux à réaliser.

La compatibilité du projet avec la règlementation d'urbanisme (PLUI) sera assurée en lien avec les services de la Ville de Marseille et de la Métropole Aix-Marseille-Provence et s'inscriront dans la règlementation en vigueur.

Le choix du locataire du local professionnel relèvera d'une décision du futur acquéreur le moment venu. Il ne semble pas opportun pour la bonne fin de l'opération de rajouter une contrainte supplémentaire dans le cahier des charges.

Enfin, la notion de « logement social » est une notion qui recouvre différentes situations. L'opération s'inscrit dans la logique du Programme Local de l'Habitat métropolitain et comporte des servitudes de mixité sociale.

2.3. ENQUETE PARCELLAIRE PREALABLE A LA CESSIBILITE

L'enquête parcellaire n'a mobilisé aucun des cinq propriétaires concernés alors qu'ils ont tous fait l'objet d'une notification individuelle.

Cette situation induit :

- **Qu'il n'y a pas de contestation sur l'identité et la nature des droits des propriétaires**
- **Qu'aucun autre droit n'a été créé sur l'immeuble**
- **Que les copropriétaires ne contestent pas la prise d'un arrêté de cessibilité**

L'impossibilité pour la copropriété à réhabiliter de manière pérenne et durable l'immeuble ainsi que le montant estimé des indemnités de dépossession peut également expliquer l'absence de réaction de la copropriété et des propriétaires de lots.

Parallèlement, il ressort des échanges avec l'Expropriant que les négociations amiables se sont révélées fructueuses avec trois propriétaires, Monsieur et Madame NECERI, Madame CASABIANCA représentant son

fils mineur ainsi que Monsieur et Madame AREZKI qui ont accepté les offres qui leur ont été faites.

En conclusion du rapport, à l'analyse du dossier et à l'examen des observations formulées dans le cadre de l'enquête conjointe préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire préalable à la cessibilité, force est de constater que le projet de création de logements sociaux dans l'immeuble sis à Marseille (13003) fait l'objet d'un très large consensus.

La seule observation formulée par le Comité d'Intérêt de Quartier dans le registre d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique mentionne explicitement l'accord d'habitants impliqués dans la vie du quartier sur le projet détaillé tel qu'il est décrit dans le dossier d'enquête.

L'absence de réaction des propriétaires témoigne, de fait, de leur absence d'opposition à une dépossession.

L'ampleur des travaux à réaliser dans une copropriété frappée d'un arrêté de péril imminent mais également d'un arrêté d'insalubrité remédiable qui présente de graves désordres affectant non seulement sa propre structure mais au-delà celle de l'immeuble voisin du 70 rue Clovis Hugues peut expliquer cette situation.

Le montant de l'évaluation sommaire et globale établie 12 juillet 2019 par le Pôle de l'Evaluation Domaniale de la Direction Générale des Finances Publique leur offre, par ailleurs, des conditions optimales de valorisation de leurs biens.

Rien ne s'oppose donc à l'utilité publique de la création de logements sociaux et à la cessibilité de l'immeuble sis 68 rue Clovis Hugues 13003 Marseille au profit de la Société URBANIS Aménagement.

Rapport établi et clos par le Commissaire-Enquêteur
A Marseille
le 24 mars 2020.

Philippe MAGNUS

ANNEXES

Métropole Aix-Marseille-Provence

ENQUETE préalable à la DECLARATION d'UTILITE PUBLIQUE

au profit d'URBANIS Aménagement en vue du projet de création de logements sociaux sis 68 rue Clovis Hugues 13003 Marseille

CONCLUSIONS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

24 mars 2020

En conclusion de l'enquête, en l'état actuel du dossier, de l'examen de la seule observation recueillie, j'estime pour les raisons données dans le rapport et notamment,

sur la forme,

L'avis d'enquête publique ainsi que l'arrêté préfectoral n° 2019-71 du 6 janvier 2020 prescrivant l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et parcellaire en vue du projet de création de logements sociaux sis 68 rue Clovis Hughes 13003 ont été affichés huit jours au moins avant la date fixée pour l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci en vitrine extérieure de la Direction Générale Adjointe de l'Urbanisme, du Foncier et du Patrimoine (40 rue Fauchier 13002 Marseille) soit du 22 janvier 2020 au 27 février inclus.

L'avis d'enquête a également été publié sur le site internet de la Ville de Marseille.

L'avis d'enquête publique a été inséré, par les soins de la Préfecture en caractères apparents dans un journal habilité à publier les annonces légales dans le Département des Bouches-du-Rhône à deux reprises, huit jours au moins avant le début de l'enquête et dans les huit premiers jours de celle-ci.

Le registre d'enquête a été mis à la disposition du public du 10 au 27 février 2020 et je me suis tenu à sa disposition au cours de trois permanences les 10, 19 et 27 février 2020.

L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique s'est donc déroulée dans les conditions fixées par l'arrêté de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône.

sur le fond,

Cette opération vise un immeuble en copropriété sis 68 rue Clovis Hugues 13003 Marseille. Elle s'inscrit dans le cadre de la stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

Agissant dans le cadre d'une concession, la société URBANIS Aménagement projette la création de logements sociaux.

Cette opération participe à la nouvelle politique municipale mais également métropolitaine en faveur de l'habitat et du Logement en apportant une réponse au déficit de logement sociaux et aux objectifs fixés en la matière.

L'opération concourt aux objectifs du nouveau programme de renouvellement urbain.

Elle s'inscrit dans la logique du Programme Local de l'Habitat (P.L.H), dans le projet urbain « Quartiers libres Saint-Charles Belle de Mai » et dans le périmètre du contrat de projet partenarial d'aménagement du centre-ville de Marseille.

L'immeuble du 68 rue Clovis Hugues est une copropriété en difficulté ne pouvant pas assurer une réhabilitation pérenne et durable du bâtiment compte-tenu du montant prévisionnel des travaux estimé à plus de 375 000 € hors taxes.

La seule observation recueillie émane de représentants du Comité d'Intérêt de Quartier. Elle mentionne l'accord et l'adhésion du CIQ au projet de réhabilitation de l'immeuble en vue de l'aménagement de trois logements et d'un local commercial.

La compatibilité du projet avec la règlementation d'urbanisme (PLUI) sera assurée en lien avec les services de la Ville de Marseille et ceux de la Métropole et s'inscriront dans la règlementation en vigueur.

Ainsi, il convient de donner un AVIS FAVORABLE à la déclaration d'Utilité Publique pour la création de logements sociaux dans l'immeuble sis 68 rue Clovis Hugues au profit de la société URBANIS Aménagement en application en vue de l'article R. 112-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique.

Etabli et clos par le Commissaire-Enquêteur
A Marseille
le 24 mars 2020

Philippe MAGNUS

Métropole Aix-Marseille-Provence

ENQUETE PARCELLAIRE

préalable à la cessibilité au profit d'URBANIS Aménagement en vue du projet de création de logements sociaux sis 68 rue Clovis Hugues 13003 Marseille

CONCLUSIONS du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

21 mars 2020

En conclusion de l'enquête, en l'état actuel du dossier, en l'absence d'observation des propriétaires concernés, j'estime pour les raisons données plus haut et notamment,

sur la forme,

Préalablement à l'ouverture de l'enquête parcellaire préalable à la cessibilité, une notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête en Mairie a été adressée par l'expropriant à chacun des propriétaires, indivisaires, copropriétaires, usufruitiers, ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs, syndics par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ces notifications sont toutes datées du 8 janvier 2020 et ont toutes été adressées le même jour par courriers recommandés. Par sécurité, elles ont également fait l'objet d'une signification par exploit d'huissier pour chacun des cinq propriétaires.

Deux plis adressés à Monsieur et Madame NECIRI ont été retournés avec la mention « Pli avisé et non réclamé ». Il convient de distinguer avec la mention « N'habite Pas à l'Adresse Indiquée (NPAI) ».

La jurisprudence administrative précise que la mention « Non réclamé » est réputée avoir été régulièrement faite à ce domicile rendant inutile un affichage en Mairie (CE 13/02/2013).

De plus, ces notifications ont été adressées par mail à Monsieur et Madame NECIRI le 27 janvier 2020 qui ont accusé réception le 27 janvier 2020.

Le pli adressé à la SCI MASSILIA est revenu avec la mention NPAI mais Monsieur SUZANNE, Gérant de la SCI MASSILIA, a retiré le sien à son domicile personnel. Par sécurité, la notification à la SCI MASSILIA a été affichée en Mairie.

Le registre d'enquête a été mis à la disposition du public du 10 au 27 février 2020 et je me suis tenu à sa disposition au cours de trois permanences les 10, 19 et 27 février 2020.

L'enquête parcellaire s'est ainsi déroulée dans les conditions fixées par l'arrêté de Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône.

sur le fond,

L'enquête parcellaire n'a cependant mobilisé aucun des cinq propriétaires des sept lots qui composent la copropriété du 68 rue Clovis Hugues 13003 Marseille.

Cette absence de manifestation des copropriétaires ou de la copropriété induit qu'il n'y a pas de contestation sur l'identité et la nature des droits des propriétaires et qu'aucun autre droit n'a été créé sur l'immeuble.

L'immeuble fait l'objet d'un arrêté de péril imminent depuis 2018 et d'un arrêté d'insalubrité remédiable car il présente des désordres structurels importants affectant sa solidité et celle des immeubles voisins (notamment celle du 70 rue Clovis Hughes en mitoyenneté).

L'impossibilité de réhabiliter de manière pérenne et durable l'immeuble ainsi que le montant estimé des indemnités de dépossession peut également expliquer l'absence de réaction de la copropriété et des propriétaires de lots.

Parallèlement, il ressort des échanges avec l'Expropriant que les négociations amiables se sont révélées fructueuses avec trois propriétaires, Monsieur et Madame NECERI, Madame CASABIANCA représentant son fils mineur ainsi que Monsieur et Madame AREZKI qui ont accepté les offres qui leur ont été faites.

Ainsi, il convient de donner un AVIS FAVORABLE à la cessibilité de l'immeuble sis 68 rue Clovis Hugues 13003 Marseille au profit de la société URBANIS AMENAGEMENT en vue de la création de logements sociaux en application des articles R. 131-3 et suivants et R 131-14 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique.

Établi et clos par le Commissaire-Enquêteur
A Marseille
le 24 mars 2020

Philippe MAGNUS