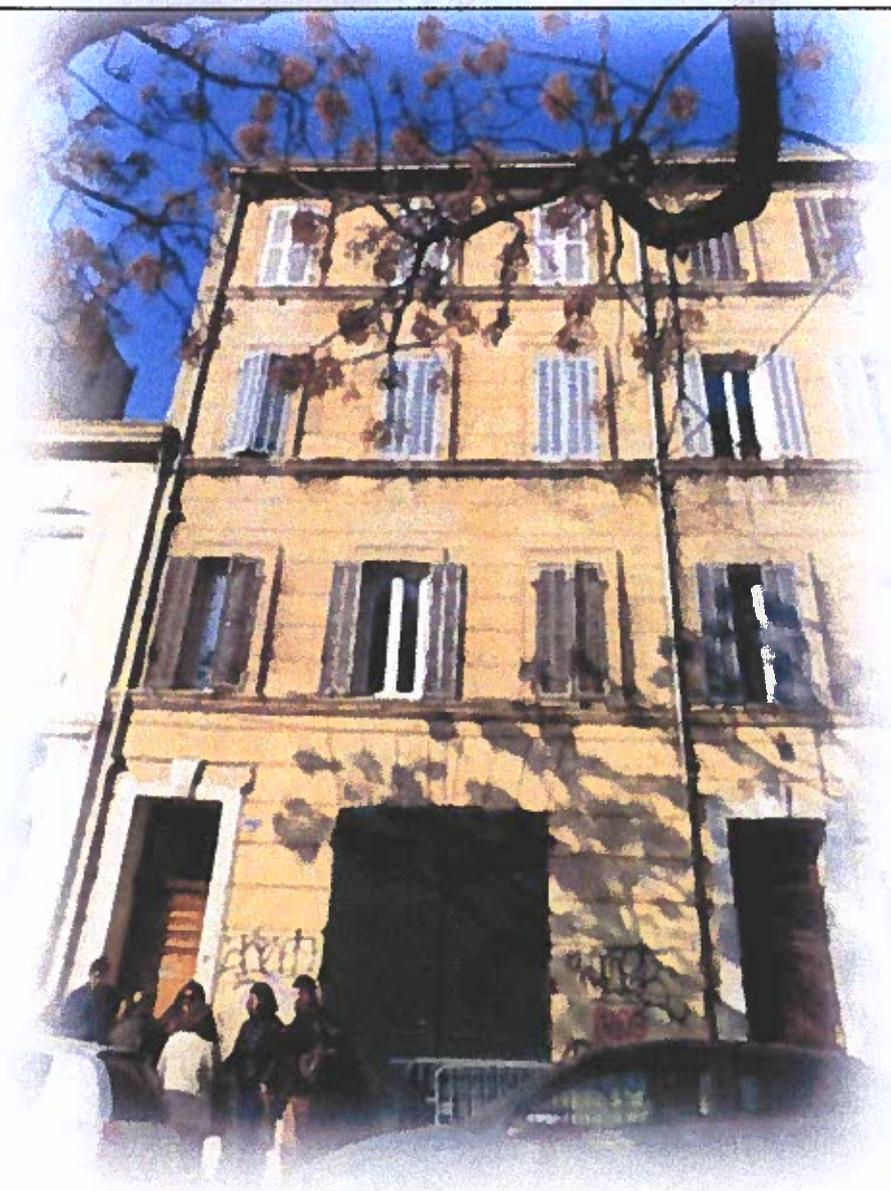


**Département des Bouches du Rhône,
Commune de Marseille.**

**Enquête Publique conjointe portant sur l'utilité publique
et le parcellaire au bénéfice de Marseille Habitat, en vue de
la création de logements sociaux sur l'immeuble sis, 80 rue
Perrin Solliers 13006 MARSEILLE.**

**Arrêté de Monsieur le Préfet de la région PACA, Préfet des Bouches du
Rhône en date du du 4 janvier 2021.**



Rapport d'enquête

Commissaire Enquêteur, Marcel Raynaud

Décision TA E20000076/13 du 15/12/2020.

Sommaire

1	Généralités.....	5
1.1	Contexte du projet.....	5
1.2	Objet de l'enquête.....	6
1.3	Cadre juridique.....	7
1.4	Nature et caractéristique du projet.....	8
1.4.1	Le projet.....	8
1.4.2	Raisons du choix de cet immeuble.....	8
1.4.3	Situation actuelle de l'immeuble.....	9
1.4.4	Etat d'occupation de l'immeuble.....	10
1.4.5	Le site.....	11
1.4.6	Le pétitionnaire.....	14
1.5	Composition des dossiers.....	15
1.5.1	Dossier de DUP.....	15
1.5.2	Dossier d'enquête parcellaire.....	16
2	Organisation et déroulement de l'enquête.....	16
2.1	Désignation du Commissaire enquêteur.....	16
2.2	Modalités de l'enquête.....	16
2.2.1	Rôle du Commissaire Enquêteur. Organisation de l'enquête publique.....	16
2.2.2	Contacts, visites des lieux par le Commissaire Enquêteur.....	17
2.2.3	Concertation préalable.....	19
2.2.4	Information effective du public.....	20
2.2.5	Incidents relevés au cours de l'enquête.....	21
2.2.6	Climat de l'enquête.....	21
2.2.7	Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres au Commissaire Enquêteur.....	21
2.2.8	Relation comptable des observations.....	22
3	Observations du public, des organismes et analyse du Commissaire Enquêteur.....	22
3.1	Observations du public.....	22
3.1.1	Enquête DUP.....	22
3.1.2	Enquête parcellaire.....	22
3.2	Avis des organismes consultés.....	22
3.3	Observations du Commissaire Enquêteur.....	23
4	Procès-verbal de synthèse des observations.....	23
5	Réponses du Pétitionnaire et analyse du Commissaire Enquêteur.....	23
5.1	Composition des logements.....	24
5.2	Mise en place d'un cahier des charges global pour l'ensemble des opérations.....	24
5.3	Désordres du terrain.....	24
5.4	Liste des immeubles.....	25
5.5	Coût de l'opération et financement.....	25
5.6	Financement ROLS.....	26
5.7	Conflit potentiel de procédure ?.....	26
5.8	L'état du sol, les limons et l'argile.....	27
5.9	Mode de chauffage.....	27
5.10	Observations et courrier de M. Gaffory.....	28

Préambule

Faisant suite à l'enquête publique conjointe sur la DUP et le Parcellaire qui s'est déroulée du 15 février 2021 au 4 mars 2021, le Commissaire Enquêteur a établi trois documents séparés :

Le rapport d'enquête d'une part,

Et d'autre part,

Les conclusions et avis motivé du Commissaire Enquêteur sur la procédure de la DUP,

Et Les conclusions et avis motivé du Commissaire Enquêteur sur la procédure du parcellaire.

Le présent document traite du rapport d'enquête.

Glossaire.

ANAH :	Agence Nationale de l'Habitat,
ANRU :	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine,
AVAP :	Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine,
DDTM :	Direction Départementale des Territoires et de la Mer,
EHl :	Éradication de l'Habitat Indigne,
MAMP :	la Métropole : Métropole Aix Marseille Provence,
MAPTAM :	loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles,
NPNRU :	nouveau programme national de renouvellement urbain
OPAH :	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat,
PLAI :	Prêt Locatif Aidé d'Intégration,
PLI :	Prêt Locatif Intermédiaire,
PLS :	Prêt Locatif Social,
PLUS :	Prêt Locatif à Usage Social,
RU :T	Renouvellement Urbain, Transitoire,
PPPI :	Parc Privé Potentiellement Indigne,
QPV :	Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville,
ROLS :	Reconstitution de l'Offre Locative Sociale.

Pièces annexes Perrin Solliers

- ✓ Arrêté de péril, 7 pages, 1/02/2019
- ✓ Ordonnance TA nomination Teboul 7/12/2018
- ✓ Mairie évacuation 7/12/2018
- ✓ PV de synthèse des observations
- ✓ MH Réponses PV synthèse obs + délibérations 28/02, 24/10 et 19/12/2019 avec leurs annexes
- ✓ Avis ABF,
- ✓ Avis ARS
- ✓ Avis Police Nationale,
- ✓ Avis DDTM
- ✓ Avis département BdR,
- ✓ Avis ville de Marseille,
- ✓ Avis Région PACA,
- ✓ Courrier Christian Gaffory, du 1/03/2021 joint au registre
- ✓ Diagnostic Méridon géologie,
- ✓ Rapport 1 Ajassociés,
- ✓ Rapport 2 Ajassociés,
- ✓ Constat Paul Raymond architecte,
- ✓ Echange de mails avec Ajassociés, 3p,
- ✓ Estimation valeur bien Connexion.

Pièces joints Perrin Solliers :

- ✓ Notification et AR Ajassociés
- ✓ Notification et AR SCI Eden

- ✓ Notification et AR Eva Mari épouse Bononi,
- ✓ Notification et AR Patricia Huguette Mari,
- ✓ Notification et AR Christophe Mari,
- ✓ Notification et AR Christian Gaffory,
- ✓ Notification et AR Jean Claude Mari, avisé le 15/01/2021 retour non réclamé le 1/02/2021
- ✓ Notification et AR Guy Mari : inconnu à l'adresse.
- ✓ PV Huissier SAS Provjuris affichage
- ✓ Certificat affichage MAMP
- ✓ Certificat Mairie rue Fauchier : affichage arrêté et notification Guy Mari.
- ✓ Certificat affichage mairies 6^{ème} et 8^{ème} et notification Guy Mari.
- ✓ Parutions La Marseillaise, 4 et 16/02/2021
- ✓ Parutions La Provence, 4 et 16/02/2021
- ✓ Courrier Christian Gaffory, 12/03/2021, hors délai joint au registre.
- ✓ délibération du Conseil de la Métropole 13/12/2018 DEVT 0122-13/12/18/CM..
- ✓ Décision du TA de Marseille du 15/12/2020

1 Généralités.

La Ville de Marseille connaît une crise de l'habitat sans précédent largement exacerbée depuis le drame de la rue d'Aubagne le 5 novembre 2018. En effet,

« T'as pas une clope ? »

c'est ainsi que je fus interpellé par une personne allongée dans une couverture sous le porche de Marseille Habitat. Nous étions le 28 janvier au matin, il ne faisait pas chaud et manifestement, cette personne y avait passé la nuit, c'était mon premier contact avec cet organisme ! Si nécessaire, cela rajoutait du sens à notre dossier !

deux immeubles se sont effondrés avec mort d'hommes. Les mesures de sécurité ont conduit à l'évacuation de 446 personnes. Par ailleurs, les services de la ville ont reçu dans la foulée, de nombreux signalements de dangers d'immeubles qui les ont contraints à évacuer de leurs logements des centaines d'autres personnes sur tout le territoire de la commune de Marseille.

Dans ce contexte, la Métropole Aix Marseille Provence a approuvé une stratégie territoriale durable et intégrée de Lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé, par

délibération n°012-13/12/18/CM du 13 décembre 2018.

PJ : délibération du Conseil de la Métropole 13/12/2018 DEVT 0122-13/12/18/CM..

Cette stratégie, ne produira ses effets qu'une fois mis en place les moyens et l'organisation locale correspondants. C'est pourquoi, sans attendre la mise en place effective de ce cadre opérationnel, la Métropole a décidé d'engager sans délais à Marseille certaines actions avec les outils existants.

La Métropole a décidé de recourir aux prérogatives de puissance publique, notamment celles de l'Etat en matière d'expropriation, lorsque l'utilité publique justifie d'intervenir sur un patrimoine dégradé du fait de l'inaction volontaire ou du manque de moyens financiers des propriétaires, ou de la négligence.

Pour faire suite aux engagements stratégiques de lutte contre l'Habitat Indigne présentés ci-dessus, par délibération du 19 décembre 2019, la Métropole décide d'engager la procédure de DUP au profit de Marseille Habitat, sur un nouveau programme d'immeubles destinés à la production de logements sociaux.

L'immeuble du 80 rue Perrin Solliers 13006 figure sur cette liste.

PJ : délibération du Bureau de la Métropole 19/12/2019 DEVT 006-7464/19/BM.

1.1 Contexte du projet

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la Métropole Aix-Marseille-Provence (créée par la loi MAPTAM du 27 janvier 2014) est l'Autorité compétente entre autres en matière de politique locale de l'habitat et de politique de la ville sur son territoire.

Après analyse de la situation, la Métropole constate que le parc privé le plus dégradé à traiter en priorité constitue un « parc social de fait » qu'il convient de transformer en « parc social de droit », il est proposé d'adopter un mode opératoire systématique pour faciliter la coordination de l'ensemble des intervenants et compresser les délais de procédure.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI) de la Métropole Aix Marseille Provence est statistiquement évalué à 60 000 logements (catégories d'entretien 6, 7 et 8 du fichier DGI) ; 20% de ce parc appelle véritablement un traitement prioritaire et volontariste, soit 12 000 logements.

La ville de Marseille, avec 377 000 résidences principales, représente près de la moitié du parc métropolitain. Avec 78.000 Logements Locatifs Sociaux (20,7%) et un parc privé de 299 000 logements dont 103 000 logements construits avant 1948, elle concentre sur son territoire 24 300 copropriétés (59% des copropriétés métropolitaines) dont 360 copropriétés de plus de 100 logements.

Le Parc Privé Potentiellement Indigne marseillais est évalué à 40 000 logements selon la statistique issue du fichier des Impôts (catégories d'entretien 6, 7 et 8). Il est estimé que 25% de ce parc appelle un traitement prioritaire interventionniste, soit 10 000 logements ciblés.

Ces logements se trouvent soit dans les grandes copropriétés les plus dégradées (environ 4 800), soit dans le bâti privé ancien indigne (environ 5 200) inscrit en majorité en Quartier Prioritaire de la Politique de la Ville (QPV) sans pour autant que ces quartiers atteignent le taux de 25% de logements sociaux de droit imposé par la loi. Cette situation est symptomatique de la présence d'un « habitat social de fait privé » cumulant les handicaps d'un habitat en mauvais état d'entretien sanitaire et structurel, de propriétaires privés négligents ou peu scrupuleux, de résidents captifs en situation de précarité.

Ce terrible constat a conduit la métropole à prendre les dispositions spécifiques et à approuver de lutte contre l'Habitat Indigne et Dégradé visée ci-dessus.

1.2 Objet de l'enquête.

L'enquête conjointe porte sur la demande formulée par Marseille Habitat en vue de créer des logements sociaux au 80 rue Perrin Solliers à Marseille 13006.

L'immeuble du 80, rue Perrin Solliers dans sa globalité sera requalifié en logements locatifs sociaux. Marseille Habitat, en sa qualité d'aménageur et d'expropriant, assurera la maîtrise foncière de l'immeuble pour le rétrocéder en l'état par la suite à un bailleur social public ou à défaut à un bailleur privé avec un cahier des

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

charges et dans le respect des prescriptions décrites dans le dossier d'enquête publique.

Les enquêtes portent donc sur :

- **L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet ;**
- **L'enquête parcellaire afin de déterminer exactement les parcelles à acquérir pour la réalisation de ce projet et les titulaires de droits (article R.131-3 et suivants du code de l'expropriation)**

Marseille Habitat opère dans le cadre de la concession attribuée par MAPM qui a établi sa stratégie d'éradication de l'habitat indigne sur son territoire.

1.3 Cadre juridique.

Le projet de création de logements sociaux relatif à l'immeuble 80, rue Perrin Solliers – 13006, MARSEILLE n'est pas soumis à étude d'impact dans la mesure où le projet ne nécessite pas de permis de construire entrant dans le champ d'application des études d'impact dès lors qu'il porte sur une faible surface de plancher. Il ne prévoit aucune installation classée soumise à autorisation.

Les textes règlementaires de référence sont :

- **Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique , notamment en ses articles L122-6, R112-1 et suivants et R131-1 et suivants,**
- **Le code de l'environnement et notamment en ses articles R123-25 et suivants.**

Ont également été établis :

- **La décision en date du 15 décembre 2020 de Mme la Présidente du TA de Marseille désignant Marcel Raynaud en qualité de Commissaire Enquêteur,**

PJ : Décision du TA de Marseille du 15/12/2020.

- **L'arrêté du 4 janvier 2021 de Monsieur le Préfet des Bouches du Rhône prescrivant l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à l'utilité publique et d'une enquête parcellaire sur le territoire de la commune de Marseille, au bénéfice de Marseille Habitat, en vue du projet de création de logements sociaux sis 80 rue Perrin Solliers 13006 Marseille**
- **L'avis d'enquête publique du 4 janvier 2021.**

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

L'intervention de Marseille Habitat concernant l'immeuble situé 80, rue Perrin Solliers -13006, a été spécifiquement programmée dans les dispositions de l'avenant n°22 approuvé par délibération n° DEVT 001-5507/19/CM du 28 février 2019 relatif à la convention n°T1600918C0 (EHI Lot 1).

1.4 Nature et caractéristique du projet.

1.4.1 Le projet.

Il s'agit de permettre l'acquisition d'un immeuble en copropriété situé au 80, rue Perrin Solliers dans le quartier Lodi, afin de transformer en "habitat social de droit", cet immeuble privé offrant par ses caractéristiques et sa situation l'opportunité d'une opération d'intérêt général.

Cet ensemble immobilier, une fois la procédure d'expropriation aboutie, sera cédé à un bailleur social public ou à défaut privé, en vue de produire des logements sociaux.

Il s'agit d'une propriété constituée d'un bâtiment et élevée de 3 étages sur rez-de-chaussée. Elle est constituée de 8 lots appartenant à 7 copropriétaires.

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

1.4.2 Raisons du choix de cet immeuble.

L'immeuble concerné est une copropriété située :

- dans le centre de Marseille, dans le quartier « Lodi » ;
- dans la concession d'Eradication de l'Habitat Indigne (lot n°1, confié à Marseille Habitat) ;
- hors territoire QPV ;
- dans le périmètre du Projet Partenariat d'Aménagement (PPA) de Marseille Horizon ;
- dans le périmètre de cohérence de l'Opah « Grand Centre-Ville » et dans le périmètre de l'Opah Transitoire a volet copropriétés dégradées « centre—ville Marseille », plus particulièrement dans la 1ère liste des copropriétés ciblées ;
- et en face de la limite du périmètre de FAVAP.

L'immeuble R+3 de type « trois-fenêtres marseillais » est une copropriété de 8 lots appartenant à 7 copropriétaires. Il est composé d'un local en rez-de-chaussée et de 6 logements en étage (entre 28 et 35 m'). La copropriété était gérée auparavant par le syndic CITYA CAZAL, et se trouve aujourd'hui sous administration judiciaire (SELARL) depuis l'arrêt du TGI du 05/12/2018 prolongé jusqu'au 06/12/2020.

Cet ensemble immobilier est connu des services de la Ville de Marseille depuis 2018 (signalement) pour son mauvais état, date à laquelle il a fait l'objet d'une évacuation immédiate de l'immeuble et d'un périmètre de sécurité lors de l'intervention des services d'urgence effectuée le 21 novembre 2018 et d'un avertissement dans le cadre d'une procédure de péril imminent :

Avertissement dans le cadre d'une procédure de péril imminent n° SDI 18/282 du 07/12/2018 de la Ville de MARSEILLE portant sur :

- « Désordres structurels importants affectant la tenue du bâtiment.
- Nombreuses fissures en façade et sur les murs de refend. »

Suite à cet avertissement, un expert est nommé par le Tribunal Administratif (M. Fabrice TEBOUL) en vue de déterminer l'existence d'un péril.

L'expert conclue à l'existence d'un péril grave et imminent, à la nécessité d'étayer l'immeuble et à la non réintégration des occupants.

Un arrêté portant interdiction d'occuper l'immeuble sis 80 rue Perrin Solliers 13006 Marseille est pris le 17 décembre 2018 n°2018_03382_VDM et notifié.

Il est suivi d'un arrêté de péril grave et imminent n°2019_00384_VDM du 02/01/2019 dans lequel les conclusions de l'expert sont reprises :

- **Présence de multiples fissures confirmant les différents mouvements structurels impactant la façade et les murs pignons ;**
- **Les enduits extérieurs n'ont plus d'adhérence et se décroûtent par plaques ;**
- **Constat d'un sondage réalisé par le BE indiquant l'instabilité des sols (limons) ;**
- **Reprise en sous-oeuvre réalisée antérieurement très instable ;**
- **Multiples stigmates de tassement différentiel du bâtiment dans les appartements ;**
- **Affaissement important des plâtreries et canisses du dernier étage au niveau du puits de lumière ;**
- **Désolidarisation du linteau en pierre de taille ;**
- **Cisaillement de l'allège de maintien des gardes corps ;**
- **Décollement du limon de la volée d'escalier ;**
- **Report de fissure intérieure correspondant à la fissure traversante verticale du mur pignon indiquant un tassement différentiel ;**
- **Nombreuses fissures à tous les niveaux de l'immeuble ;**
- **Fissure indiquant l'instabilité des planchers ;**
- **Flambage de poutre confirmant l'instabilité ;**
- **Désolidarisation des enduits assurant l'imperméabilité des murs principaux.**

Figure 1 photo 2ème étage



Cloisonnement séjour entrée dans la continuité de la cloison séjour cuisine

1.4.3 Situation actuelle de l'immeuble.

Après le départ du syndic, le Tribunal de Grande Instance de Marseille, par Ordonnance du 05 décembre 2018, désigne la SELARL AJAssociés en qualité d'Administrateur Provisoire du Syndicat des Copropriétaires :

« Avec pour mission de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété avec tous les pouvoirs du Syndic, dont le mandat cesse de plein droit, et tous les pouvoirs de l'Assemblée Générale des copropriétaires à l'exception de ceux prévus au a) et b) de l'article 26, et du Conseil Syndical, conformément aux dispositions de l'articles 29-1 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965. »

En sa qualité d'administrateur provisoire, la SELARL AJAssociés a mandaté M. Paul REYMOND, architecte D.P.L.G., pour réaliser une étude de l'immeuble qui a remis son rapport le 10 septembre 2019, faisant état des désordres suivants :

Figure 2 photo 2ème étage



Mur de façade dans la cuisine

« Les désordres constatés semblent être de deux natures et paraissent se combiner.

- Enlèvement des cloisons de l'appartement du 1er étage sur rue : affaissement du plancher haut du 1er étage et réaction en chaîne sur les cloisonnements au 3ème étage sur rue.

- Affaissement du sol dans la partie droite du bâtiment et ceci à partir du hall de l'immeuble et sur toute la profondeur de la parcelle. Le phénomène semble être lié à des fuites sur le réseau d'assainissement, ce que corrobore le passage caméra, mais les plus grandes dégradations sont situées au niveau du mitoyen opposé à la position du réseau de la copropriété. Le rapport de l'expert diligenté par le tribunal et ayant abouti à la mise en péril de l'immeuble ne mentionne aucun désordre sur le 78, rue Perrin Solliers

Et concluant : « Au vu de ce constat, il nous paraît indispensable de faire réaliser une étude de sol avec mesure piézo du niveau d'eau avant toute investigation complémentaire. »

A ce jour et faute de règlement par les copropriétaires de leurs appels de fonds, ces investigations n'ont pas pu être réalisées.

1.4.4 Etat d'occupation de l'immeuble.

L'immeuble est affecté au logement avec un commerce en RDC. Il a été provisoirement évacué de tous ses occupants depuis l'avertissement dans le cadre d'une procédure de péril imminent ayant entraîné un arrêté de péril grave et imminent soit depuis 2018.

L'ensemble des occupants a été relogé définitivement par les propriétaires sauf un occupant qui a bénéficié d'un relogement temporaire dans le cadre de la MOUS (Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Sociale) par SOLIHA (Solidaires pour l' Habitat). Ce logement vient d'être acquis à l'amiable par le concessionnaire qui se charge du relogement définitif.

Description :

Situation	N° de lot	Propriétaire	Typologie	Composition	Relogement
RDC	1 et 2	Acquis par MH	commerce	vacant	Définitif par le propriétaire
1 ^{er} étage	3	SCI E.	Coté rue T3 35,73m ²	vacant	Définitif par le propriétaire
1 ^{er} étage	4	M. et Mme B.	Coté cour T1 28m ²	vacant	Définitif par le propriétaire
2 ^{ème} étage	5	M. G.	Coté rue T1 35,55m ²	vacant	Définitif par le propriétaire
2 ^{ème} étage	6	Acquis par MH	Coté cour T1 33m ²	1 homme seul	Temporaire puis définitif par MH
3 ^{ème} étage	7	Acquis par MH	Coté rue T1 33m ²		Ancien PO relogé par ses propres moyens
3 ^{ème} étage	8	Acquis par MH	Coté cour T1 33m ²		Ancien PO relogé par ses propres moyens

MH : Marseille Habitat. PO : propriétaire occupant.

Des négociations amiables ont été engagées pour inciter les copropriétaires à vendre leurs biens préalablement à la mise en oeuvre d'une procédure visant l'expropriation de l'immeuble. Un acte a été signé au bénéfice du concessionnaire EHI en février 2020 portant sur les lots n°1 et 2 et un accord amiable formulé pour les lots n° 6, 7 et 8. Des pourparlers sont en cours avec le propriétaire du lot n° 3. L'acquisition des autres lots ne semble envisageable que par le biais d'une procédure coercitive.

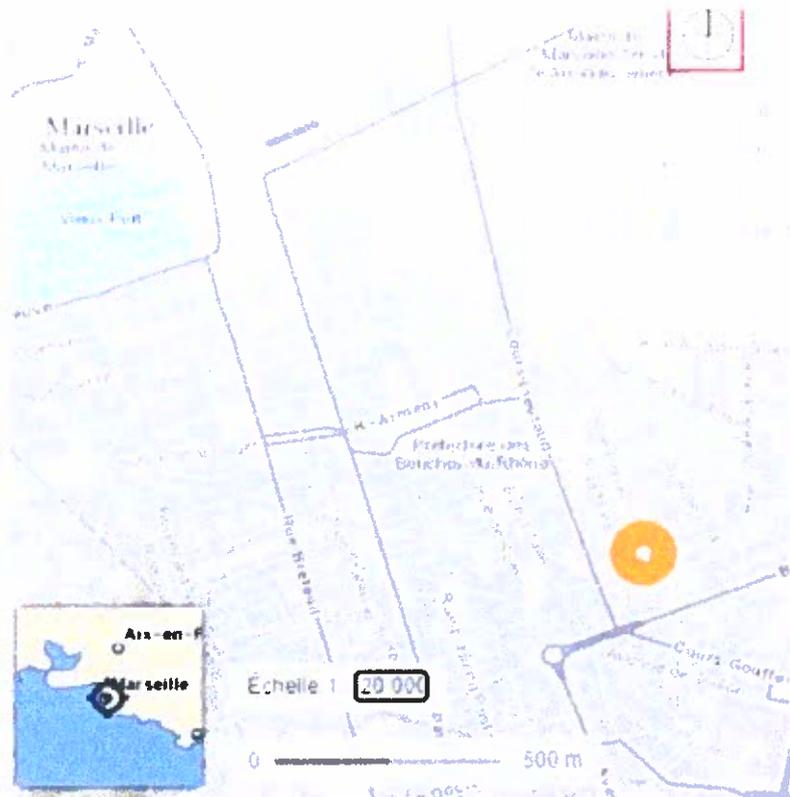
La dégradation de cet immeuble et l'incapacité manifeste des propriétaires à gérer leur bien "raisonnablement" depuis de nombreuses années le désignent comme une opportunité foncière de maîtrise publique en vue de poursuivre un projet d'intérêt général à vocation sociale.

1.4.5 Le site.

La rue Perrin Solliers est située dans le 6^{ème} arrondissement de Marseille, dans le quartier "Lodi". Ce dernier, reste un quartier hétérogène avec son bâti du XIX^e au XXI^e siècle.

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

L'immeuble, situé au n°80 rue Perrin Solliers, est constitué d'un bâtiment cadastré: Section A parcelle n°203 pour une contenance de 1 are et 12 centiares.



PLAN DE SITUATION échelle 1/20 000*

L'immeuble, (construit en 1800, selon l'information donnée par le Directeur Régional des Finances publiques de Provence-Alpes-Côte d'Azur et du département des Bouches-du-Rhône), est élevé de 3 étages sur rez-de-chaussée. La typologie de la façade est de type "immeuble trois fenêtres marseillais" à composition verticale.

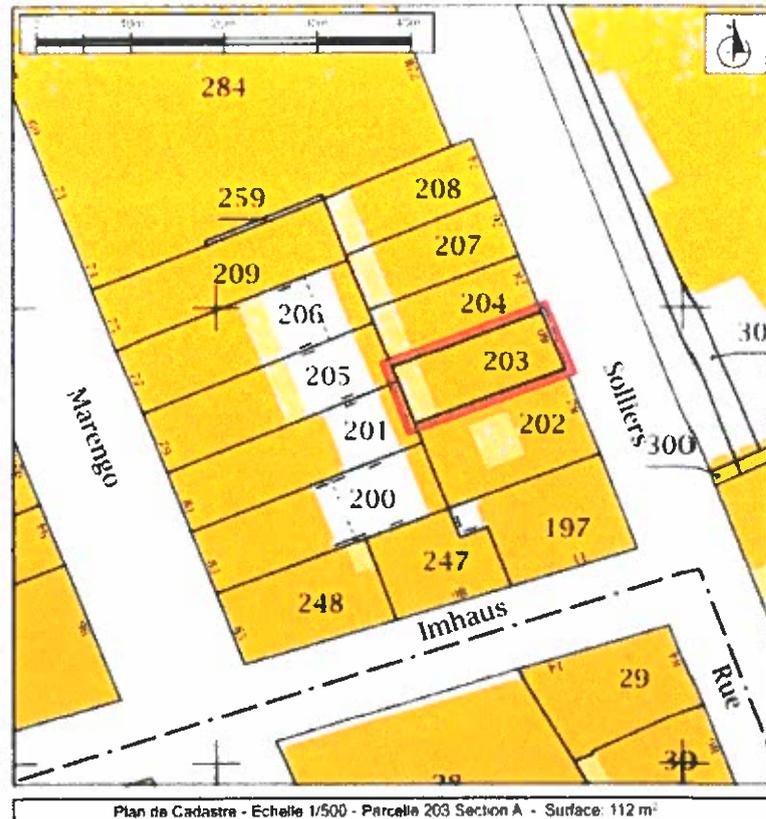
Le rez-de-chaussée est occupé par un local d'activités et l'intégralité

des étages par des logements. L'ensemble des logements est desservi par une seule cage d'escalier.

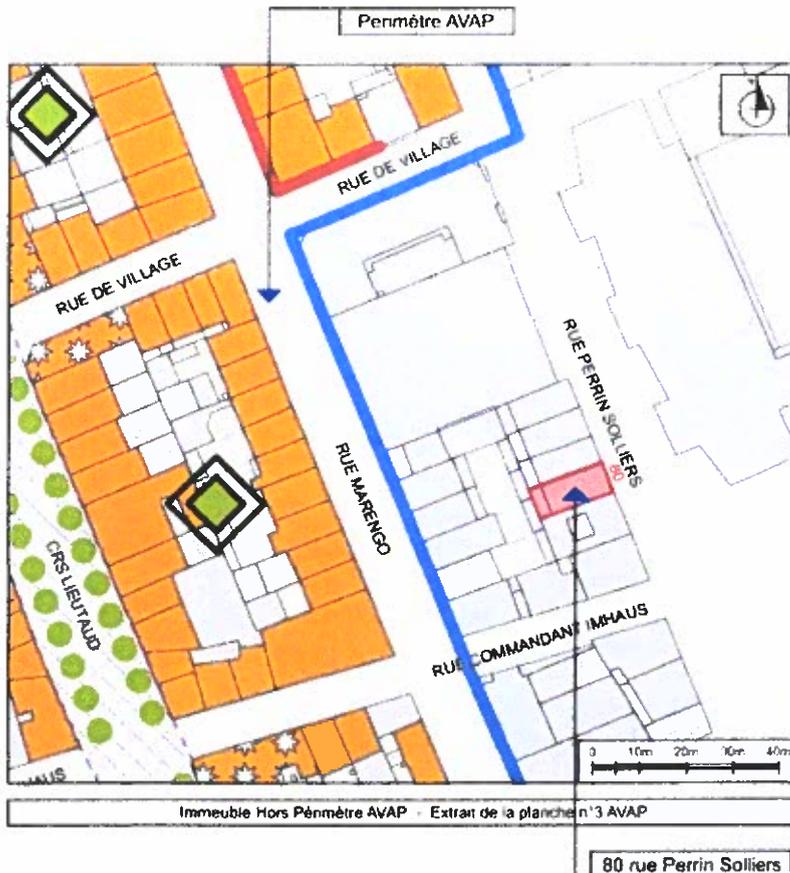
Périmètre de DUP :

L'immeuble 80 rue Perrin Solliers - 13006 Marseille - est situé dans la zone UAp du PLUi applicable de la Ville de Marseille.

La réglementation applicable en matière d'urbanisme est celle du PLUi de la Ville de Marseille. La compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme en vigueur sera assurée en lien avec les services de l'urbanisme de la ville de Marseille mais également de l'Architecte des Bâtiments de France.



L



En dépit de sa situation en zone UAp et en se basant sur le document graphique de l'AVAP (planche n°3) cet immeuble est situé à l'extérieur du périmètre de l'AVAP et ne présente aucune valeur historique ou patrimoniale.

Cependant, il se situe juste à l'extérieur du site patrimonial remarquable de Marseille, mais dans un alignement continu d'immeubles à « trois fenêtres » et dans le périmètre de trois édifices protégés en tant que monuments historiques :

L'Église Saint Lazare, l'Église Saint Nicolas de Myre et la Préfecture, tous les trois inscrits.

1.4.6 Le pétitionnaire.

Marseille Habitat est une Société d'Economie Mixte de la Ville de Marseille. Elle a été créée il y a plus de 40 ans, c'est un acteur technique mis en place pour piloter des missions de revalorisation de l'habitat. Ses interventions se concentrent sur quatre grands domaines d'expertise :

- La requalification de logements diffus dans le centre ancien et les noyaux villageois,
- le pilotage et la gestion d'opérations de revalorisation et de revitalisation de copropriétés « en difficulté »,
- la gestion d'un patrimoine important de logements sociaux et de résidences d'habitation,
- la gestion d'opérations d'adaptation de l'habitat et de résorption de bidonvilles.

Société d'Economie Mixte au capital de 474759 euros

RC Marseille B061 800 140

SIRET 061 800 140 00040

Siège Social : Hôtel de Ville – Quai du Port – 13002 Marseille

Bureaux : Espace Colbert – 10, rue Sainte Barbe – 13001 Marseille - CS 92219
13207 Marseille Cedex 01

Les actionnaires :

Ville de Marseille

Caisse des Dépôts et Consignations

Action Logement Immobilier

Caisse d'Épargne Provence-Alpes-Corse

CCIMP

Patrimoine géré : 3 600 logements, Effectifs 56 personnes

Marseille Habitat agit pour le compte de la métropole qui l'a retenue comme concessionnaire pour cette opération. (cf & cadre juridique).

1.5 Composition des dossiers.

Outre l'arrêté préfectoral d'ouverture conjointe de l'enquête préalable à l'utilité publique et d'une enquête parcellaire au bénéfice de Marseille Habitat du 4 janvier 2021, de l'avis d'enquête de la même date et la décision du Tribunal Administratif de Marseille désignant le Commissaire Enquêteur, en date du 15 décembre 2020,

les dossiers présentés à l'enquête publique comportent les pièces suivantes :

1.5.1 Dossier de DUP

Document de 74 feuillets comprenant :

La notice explicative, comprenant

Le cadre juridique et l'objet de l'opération,

Le contexte de l'opération,

Les raisons du choix de cet immeuble.

Les plans

Plan de situation de l'immeuble à exproprier,

Le plan cadastral de l'immeuble à exproprier,

Le périmètre délimitant l'immeuble à exproprier.

Le plan général des travaux.

Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,

l'appréciation sommaire des dépenses

ANNEXE 1 - Délibération n°003-6461/19/CM Conseil Métropolitain 20 juin 2019

ANNEXE 2- Evaluation sommaire et Globale de France Domaines 02 déc. 2020.

Un dossier complet, bien détaillé, permettant d'appréhender correctement les enjeux du projet, le contexte général et les raisons du choix de l'immeuble et l'intérêt collectif.

Étaient joints au dossier :

- **L'arrêté prescrivant l'ouverture conjointe des enquêtes du 4/01/2021, 3 feuillets,**
- **L'avis d'enquête publique du 4/01/2021, 1 feuillet,**
- **L'arrêté de péril grave et imminent 206824 A0203 du 1^{er} février 2019, 4 feuillets,**
- **Le rapport d'expertise établi par M. Fabrice TEBOUL le 14/12/2018, sur demande du Tribunal Administratif de Marseille, 18 feuillets.**

Les deux dernières pièces ont été rajoutées au dossier après concertation entre les services de la Préfecture et le Commissaire Enquêteur.

Le dossier présenté comporte l'ensemble des pièces exigées par la réglementation. Le dossier est bien traité sur le fond, même si apparaissent quelques coquilles qui n'ont pas d'incidence sur la compréhension d'ensemble.

Le dossier détaille largement les innombrables acteurs prenant part à la politique du logement ce qui ne contribue pas à une appréhension simplifiée.

1.5.2 Dossier d'enquête parcellaire

Il comprend :

Le plan parcellaire concernant l'immeuble,

La liste des propriétaires établie par l'administration.

Dossier conforme aux prescriptions réglementaires.

Sont clairement identifiés la parcelle concernée ainsi que l'ensemble des propriétaires et le syndic.

2 Organisation et déroulement de l'enquête.

2.1 Désignation du Commissaire enquêteur.

Par décision en date du 15 décembre 2020 Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille a désigné Monsieur Marcel Raynaud en qualité de Commissaire Enquêteur.

2.2 Modalités de l'enquête.

2.2.1 Rôle du Commissaire Enquêteur. Organisation de l'enquête publique.

Dès ma nomination en qualité de Commissaire Enquêteur, j'ai pris contact avec les services de la Préfecture, Mme Breaud étant en charge du dossier. Elle m'a remis le dossier d'enquête lors de notre première réunion tenue le 21 décembre 2020.

La Commissaire Enquêteur a été associé par les services de la Préfecture à la préparation et à l'organisation de l'enquête. Nous avons pu ainsi arrêter ensemble les dates de l'enquête, la détermination des permanences, jours et horaires en association avec les services de la commune de Marseille, la publicité réglementaire et donc l'ensemble des modalités de l'arrêté pris par M. le Préfet. Un échange constructif a permis d'arrêter les décisions dans les meilleures conditions.

Les services de la Préfecture ont mis à ma disposition les contacts, numéros de téléphone et horaires d'ouvertures de la mairie.

En conséquence, l'enquête publique s'est déroulée pendant une durée de 18 jours consécutifs, du lundi 15 février 2021 au jeudi 4 mars 2021 inclus, sur la commune de Marseille.

Les permanences du Commissaire Enquêteur ont été arrêtées les jours suivants, au siège de l'enquête, Mairie de Marseille, Délégation Générale de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Habitat, 40 rue Fauchier 13213 Marseille Cedex :

Le lundi 15 février 2021, de 13h45 à 16h45,

Le mardi 23 février 2021, de 9h à 12h,

Le jeudi 4 mars, de 13h45 à 16h45.

La ventilation des heures de permanence sur les jours de la semaine différents et à différents horaires a largement permis au public qui le souhaitait de faire part de ses observations ou propositions et de rencontrer le Commissaire Enquêteur.

2.2.2 Contacts, visites des lieux par le Commissaire Enquêteur.

Le 21 décembre 2020, réunion avec Mme Breaud des services de la préfecture : prise de connaissance du dossier et premiers entretiens sur les dates et modalités d'enquête. Ce premier contact a été complété par la suite par des entretiens téléphoniques.

Le 28 janvier 2021, réunion dans les bureaux de Marseille Habitat, Espace Colbert rue Ste Barbe à Marseille en présence de Mmes Sophie Montero, Chargée d'Etudes, et Alice Perard Chargée de mission. Mme Martine Dallest, Directrice des Opérations Urbaines et Foncières, prise par ailleurs était excusée.

Le contexte et le projet dans son ensemble me sont présentés. Les échanges qui suivent me permettent de mieux appréhender le dossier et de répondre à quelques questions apparues au cours de ma lecture du dossier. Je fais part de ma surprise devant le nombre important des acteurs prenant part à la problématique du logement.

Nous nous rendons ensuite sur le site de l'immeuble, au 80 rue Perrin Solliers. Je constate que l'immeuble est barricadé, l'intérieur étant donc inaccessible. Concernant l'état de l'immeuble, je m'en tiendrai aux dires d'experts. Je note que l'affichage réglementaire est en place. (cf photo & information effective du public). Je remarque aussi que l'immeuble au n° 74 de la même rue est étayé. Les immeubles du n° 74 au n° 80 ont des façades identiques, et forment un ensemble unique.

Le 8 février 2021, réunion avec Madame Scharff, Chargée des Enquêtes et Concertations publiques des Services de la Mairie, 40 rue Fauchier 13002 Marseille. Nous définissons les modalités pratiques concernant la mise à disposition des dossiers et les locaux de permanences, les questions d'affichage et d'information du public. Mme Scharff partagera le suivi des

dossiers et de l'enquête avec Mme Coronato du même service. Nous faisons le point des gestes particuliers et des ustensiles mis à disposition en raison de l'épidémie en cours.

J'ai coté et paraphé les registres et les différentes pièces du dossier. Le registre de l'enquête parcellaire était signé par M. le Maire Adjoint.

Le 12 mars 2021, j'ai un entretien avec les services de la DDTM afin de mieux cerner les observations présentées dans leur avis.

Cette réunion m'a permis de comprendre le degré d'urgence de ce dossier et de vérifier l'extrême complexité des procédures à mettre en place pour le mener à bonnes fins, en particulier en terme de financements.

N'étant pas très éloigné du site, je repasse devant l'immeuble toujours barricadé. Je vais voir le n° 74, de la même rue, qui est soutenu par un étaieement important dans la rue. Les 4 immeuble jusqu'au 80 paraissent d'une même construction.

J'ai contacté l'ancien syndic Citya le 10 mars 2021 : ils n'ont plus d'information sur le dossier ayant tout transmis au successeur.

J'ai contacté l'administrateur judiciaire, Ajassociés pour apprécier la situation de la copropriété ; par ailleurs, l'administrateur était mis en cause dans sa gestion par M.Gaffory concernant la dégradation de l'immeuble.

Mme Lopez Ajassociés m'a transmis un dossier attestant pour le moins une gestion très difficile de cette copropriété.

Extraits des mels:

«... En septembre 2019, nous avons convoqué l'ensemble des copropriétaires pour leur présenter le travail du maître d'œuvre, ce dernier sollicitait un sondage. La majorité des copropriétaires ont refusé la mise en place d'une telle dépenses.

... Durant l'année 2020, la copropriété a été victime de nombreuses intrusions, nous avons dû prendre des mesures drastiques de sécurisation (mise en place de porte anti squat, murage de certains accès)

Un appel de fonds exceptionnel sera adressé à l'ensemble des copropriétaires en mars 2021 (le devis en pièce jointe). En effet, Monsieur Gaffory critique notre inertie mais nous avons attendu l'aval de la majorité des copropriétaires.

A ce jour, la trésorerie reste encore exsangue du fait d'un copropriétaire débiteur de la somme de 2 500.00 €. Et l'architecte n'est pas réglé de ses différents travaux. ... ».

Elle m'a également adressé les 2 rapports annuels, le « diagnostic et options réparatoires de l'immeuble » 'devis de l'étude proposée : 6720€, par Méridion Géologie .

La copropriété semble toujours en grande difficulté.

Annexes : Les mels avec Ajassociés,

Méridon Géologie

Les 2 rapports annuels de Ajassociés

J'avais par mel sollicité un entretien avec M. Patrick Amico Adjoint au Maire de Marseille, en charge de la politique du logement et de la lutte contre l'habitat indigne afin d'avoir son sentiment sur ce type de dossier. Je l'ai rencontré le 4 mars. Il m'a fait part de son désarroi devant l'urgence et l'immensité de la tâche. Il a suggéré que soit mis en place un cahier des charges type lors du passage à la construction elle-même des logements sociaux. Cette pratique existant en d'autres lieux, on pourrait simplement l'adapter. Il a relevé lui aussi la multiplicité des opérateurs sur ces questions, ce qui ne semble pas un gage d'efficacité.

2.2.3 Concertation préalable.

La délibération du 28 février 2019 (003-5509/19/CM) approuve les modalités d'une concertation publique préalable au lancement des procédures de DUP.

L'information du public s'est faite par :

L'affichage de l'avis de concertation publique (annexe 2) au siège de la Métropole Aix-Marseille-Provence, à l'Hôtel de Ville et dans les huit mairies de secteur, du 19 mars 2019 au 23 avril 2019 inclus (annexe 3)

La publication de l'avis de concertation publique sur les sites internet des deux collectivités concernées (ville de Marseille et Métropole Aix-Marseille-Provence)

La publication de l'avis de concertation publique dans deux journaux locaux (la Marseillaise et la Provence du 19 mars 2019) (annexe 3)

La mise à disposition d'un flyer dans toutes les mairies de secteur et sur le lieu de la concertation (Espace Accompagnement Habitat, 19 rue de la République).

Le Conseil Métropolitain a approuvé via la délibération n° DEVT 001-6459/19/CM le bilan de la concertation publique préalable qui s'est tenue du 26 mars au 23 avril 2019 conformément aux articles L. 103-2 et L.103-4 du code de l'urbanisme.

2.2.4 Information effective du public.

L'enquête s'est déroulée sans incident, conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 4 janvier 2021. L'information du public a été régulière, la publicité insérée deux fois dans les journaux, l'affichage réalisé sur site et en mairies.

Les pièces du dossier sur support papier et les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur et par le Maire ont été déposés en Mairie de Marseille, Délégation Générale de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Habitat, 40 rue Fauchier 13233 Marseille cedex 20, siège de l'enquête. Les documents étaient consultables du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h45 à 16h45 pendant une durée de 18

jours, du lundi 15 février 2021 au jeudi 4 mars 2021 inclus. Le public a pu librement en prendre connaissance et consigner ses observations et propositions.

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions du public ont pu être adressées au Commissaire Enquêteur par voie postale à la mairie de Marseille, siège de l'enquête.

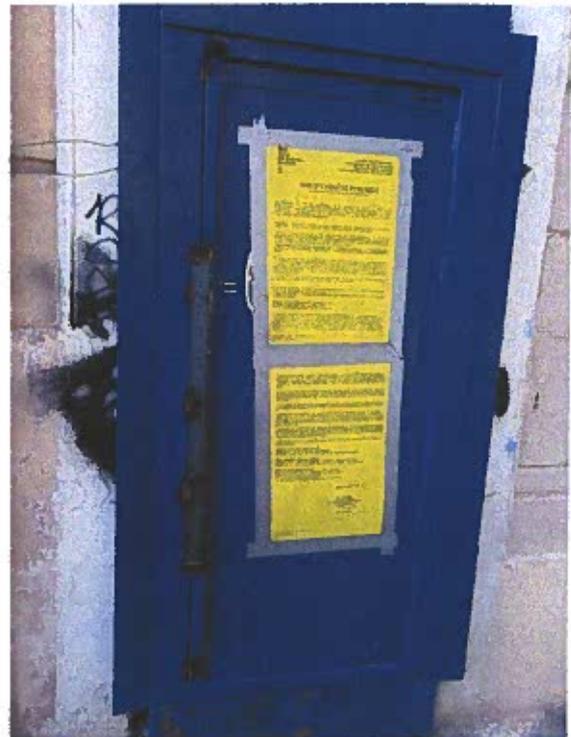
Par ailleurs, les observations et propositions écrites et orales du public ont pu être reçues par le Commissaire Enquêteur qui s'est tenu à la disposition du public et qui a pu recevoir personnellement les observations des intéressés au siège de l'enquête dans le cadre des permanences annoncées précédemment.

L'ensemble des dispositions prévues par l'arrêté Préfectoral portant ouverture d'enquête du 4 janvier 2021 ont été respectées.

L'affichage réglementaire a été réalisé sur la porte de l'immeuble par le Maître d'ouvrage selon les formes imposées. Photo ci-contre. Un certificat d'affichage a été fourni par le maître d'ouvrage attesté par exploit d'huissier.

PJ exploit d'huissier affichage porte.

De même, l'hôtel de ville, les mairies des 1^{er} et 6^{ème} arrondissements ainsi que la Délégation Générale de l'Urbanisme, de l'Aménagement, de l'Habitat de la ville de Marseille, siège de l'enquête, ont procédé à l'affichage.



PJ certificats d'affichage des mairies,

La publication de l'avis d'enquête dans les deux journaux aux deux dates prévues, a été réalisée comme prescrit dans l'arrêté de Monsieur de Préfet.

PJ copies des parutions dans la presse, 4 documents.

**Enquête parcellaire,
Information des propriétaires.**

Le pétitionnaire a informé personnellement chaque propriétaire de l'ouverture de l'enquête. Cette information a été faite dans les délais prescrits par la réglementation.

Etat de suivi des notifications.

Suivi notifications et affichages

lots	propriétaires	notification date	AR	huissier	si non, affichage
Perrin Solliers					
1 et 2	MH				
3	SCI Eden	Mohamed El	11/01/2021	12/01/2021	
4	Met Mme B				
5	M. G	Christian Ga	11/01/2021	13/01/2021	
6	MH				
7	MH				
8	MH				
	syndicat copro via ajassociés		11/01/2021	12/01/2021	
4	Mme Bononi Eva		11/01/2021	12/01/2021	
	M. Guy Maurice Marcel Mari		11/01/2021	inconnu à l'adresse	affichage mairie
	Mme Patricia Huguette Mari		11/01/2021	13/01/2021	
	M. jean Claude Michel Mari		11/01/2021	avisé le 15/01/2021	non réclamé le 1/02/2021
	M. Christophe Mari		11/01/2021	12/01/2021	

2.2.5 Incidents relevés au cours de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée sans incident.

2.2.6 Climat de l'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions, le bureau d'accueil du public était suffisant et correctement équipé. Ce bureau était accessible aux personnes à mobilité réduite. Des dispositions particulières étaient prises par la mairie en raison de l'épidémie.

2.2.7 Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres au Commissaire Enquêteur.

Monsieur le Maire Adjoint a clôturé l'enquête et signé les registres le 4 mars 2021 à 16h45. J'ai récupéré les dossiers sur l'instant et j'ai signé également les registres.

2.2.8 Relation comptable des observations.

Registre de DUP : 5 observations, un courrier de M. Gaffory et un courrier hors délai de M. Gaffory, faisant état d'une correspondance avec la Seram datant du 4/02/2021, joint au registre.

Registre parcellaire : 3 observations.

3 Observations du public, des organismes et analyse du Commissaire Enquêteur.

3.1 Observations du public.

3.1.1 Enquête DUP.

Préoccupation forte sur les incidences des travaux en perspective par rapport aux immeubles voisins ; c'est le cas de S. Vitali, Marion Carmignani et Ivran Rabouche ; Geneviève Pomies, Caroline Fima, cette dernière souhaitant une expertise avant travaux.

Ils sont dans l'ensemble inquiets en raison des désordres potentiellement provoqués par les travaux mais rassurés de ne pas avoir de rehaussement de l'immeuble ou d'ouverture sur les côtés. Ils étaient aussi inquiets de travaux en profondeur pour création de parkings. Ce sont des voisins rassurés à la lecture du dossier et des informations reçues.

Christian Gaffory est lui propriétaire du lot 5 de l'immeuble. Il présente un courrier et une observation sur le registre par lesquels il conteste 3 points avancés dans le dossier :

« L'incapacité manifeste des propriétaires à gérer leur bien raisonnablement depuis de nombreuses années », p14

« l'acquisition des autres lots ne semble envisageable que par le biais d'une procédure coercitive », p14

« A ce jour, faute de règlement par les copropriétaires de leurs appels de fonds, ces investigations n'ont pu être réalisées », p14.

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

3.1.2 Enquête parcellaire.

Ces observations ne concernent pas directement l'enquête parcellaire. Il s'agit de Stéphane Vitali et de Geneviève Pomies qui ont doublé sur ce registre leurs observations portées sur le registre DUP. Christaian Gaffory pour sa part fait un rappel de ses observations portées sur registre DUP.

3.2 Avis des organismes consultés.

La Région, la Mairie, la direction Départementale de la Sécurité Publique et l'Architecte des bâtiments de France ont chacun émis un avis favorable. J'ai noté dans le courrier de l'ABF une coquille, puisqu'il évoque l'immeuble 80 rue

Perrin Solliers dans l'objet et celui des Trois Mages dans le corps du texte. Manifestement, le développement concerne le 80 rue Perrin Solliers,

La DDTM émet un avis favorable et présente quelques observations portant sur :

- **Création de T4 plutôt que des T3**
- **Peut-on bénéficier des études réalisées dans le quartier qui a connu des réalisations récentes ?**
- **Coût de l'opération élevé et modes de financement,**
- **Conflit potentiel de procédure entre DUP et Opah RU Transitoire.**

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

3.3 Observations du Commissaire Enquêteur.

Au-delà de ma remarque sur la multitude des intervenants dans ces opérations de logement, mes interrogations portent sur les points suivants :

- **Mise en place d'un cahier des charges global pour l'ensemble des opérations.**
- **Coût de l'opération et financement.**
- **Les observations 1, 2 et 3 du public rejoignent l'interrogation que je vous ai déjà présentée concernant les craintes sur l'état du sol, les limons et l'argile.**
- **Mode de chauffage : Pourquoi ne pas prévoir les pompes à chaleur qui sont par ailleurs subventionnées par la métropole ?**

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

4 Procès-verbal de synthèse des observations.

J'ai présenté l'ensemble des observations dont les thèmes sont listés ci-dessus dans le cadre d'une réunion qui s'est tenue dans les bureaux Marseille Habitat le 16 mars 2021 en présence de Mesdames Sophie Montero, Chargée d'Etudes et de Alice Pérard, chargée de Mission. Le document de synthèse leur avait été adressé la veille par messagerie.

Annexe PV de synthèse des observations.

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

5 Réponses du Pétitionnaire et analyse du Commissaire Enquêteur.

Marseille Habitat a répondu par un courrier reçu le 19 mars par messagerie et le 20 mars par courrier, auquel étaient jointes les délibérations demandées.

Annexe réponse du pétitionnaire.

5.1 Composition des logements

La DDTM préconise des T4 plutôt que des T3 selon le PLH, les T4 correspondant mieux aux besoins.

Réponse du pétitionnaire.

Dans son avis du 15 septembre 2020, la DDTM indique que la transformation de tout ou partie des logements T3 en T4 mériterait d'être analysée au regard de la faisabilité technique et des objectifs annoncés dans le projet de PLH,

Néanmoins, comme nous l'avons précisé à Monsieur le Préfet dans un courrier du 3 décembre 2020, les typologies de logement mentionnées dans le dossier DUP le sont à titre indicatif et n'ont pas de caractère définitif. L'opérateur final sera invité à étudier et proposer un projet répondant au besoin dans le respect des normes et conditions d'habitabilité actuelles. Or, la disposition du plateau ne semble pas adéquat à la création de logement de type 4 permettant des conditions d'éclairage et de surface satisfaisantes. Les logements de type 3 offrent un meilleur éclairage. La recherche du meilleur projet reste cependant ouverte au futur bailleur.

Je prends note de la réponse qui avait déjà été l'objet de réflexion. La réponse du Marseille Habitat va d'ailleurs dans le sens de l'autorité de santé.

5.2 Mise en place d'un cahier des charges global pour l'ensemble des opérations.

« Cette proposition me semble pertinente et M. Amico, Maire adjoint avec lequel je l'évoquais m'a dit qu'il partageait ce projet : ça existe ailleurs, et il suffit de faire un copier-coller. me disait-il ».

Réponse du pétitionnaire.

Concernant les remarques de la DDTM relatives au cahier des charges de cession, elles ont été transmises à la Métropole, notre concédant, en vue d'une coordination.

Néanmoins, il a été décidé en lien avec notre concédant de ne pas renouveler la mise en place d'un cahier des charges global, qui est très contraignant. Il a été convenu que chaque bailleur réaliserait ses propres études, afin de pouvoir faire davantage de propositions. Chaque immeuble a ses spécificités dans le centre-ville de Marseille, il est par conséquent impossible de faire un simple « copier-coller »..

Encore un point déjà examiné par Marseille Habitat.

5.3 Désordres du terrain

« Peut-on bénéficier des études réalisées dans le quartier qui a connu des réalisations récentes ? »

Réponse du pétitionnaire.

Nous tenons les études spécifiques à l'immeuble sis 80, rue Perrin Solliers que nous avons en notre possession à votre disposition.

S'agissant des études privées sur le quartier, nous n'y avons malheureusement pas accès.

Regrettable peut être mais c'est le lot commun de notre système d'organisation.

5.4 Liste des immeubles.

« La délibération DEVT 003-6461/19/CM évoque une annexe listant les 41 immeubles concernés.

Puis-je en avoir connaissance afin de l'annexer à mon rapport ? »

Réponse du pétitionnaire.

Trois délibérations que vous trouverez en pièces jointes sont venues porter le nombre d'immeubles concernés à 41 :

La délibération n° DEVT 003-5509/19/CM du 28 février 2019 et sa liste d'immeubles annexe (contenant l'immeuble sis 8, rue des Trois Mages)

La délibération n° DEVT 002-6955/19/BM du 24 octobre 2019 et sa liste d'immeuble annexe

La délibération n° DEVT 006-7464/19/BM du 19 décembre 2019 et sa liste d'immeubles annexe (contenant l'immeuble sis 80, rue Perrin Solliers)

Le Commissaire Enquêteur remercie.

5.5 Coût de l'opération et financement.

« Le m² qui ressort à 4444€ peut paraître élevé : Le financement est-il réalisable ? Qu'en est-il par rapport à d'autres opérations ? »

Réponse du pétitionnaire.

Dans le cadre de la concession d'Eradication de l'Habitat Indigne, les opérations de Marseille Habitat sont toujours déficitaires. En effet, il s'agit de projets de réhabilitation d'immeubles extrêmement dégradés, qui ne peuvent être portés que par la puissance publique qui supportera le coût de l'opération, un opérateur privé ne pourrait pas porter ce type de projets.

Je prends note de cette réponse. Je recommande donc que l'opérateur retenu pour la phase ultérieure soit un opérateur public.

« Le coût estimatif global de l'opération ne reprend pas les mêmes chiffres sur les états des pages 59 et 61 ».

Page 59, il est indiqué un coût global de l'opération d'un montant de 906 585 € HT, auquel il faut ajouter l'assurance dommage-ouvrage, d'un montant de 7 950,77 €. Le coût global indiqué page 61 est donc la somme de ces deux

valeurs, ce qui porte le coût estimatif de l'opération de réhabilitation de l'immeuble à 914 535 € HT.

Pas écrit mais j'aurais dû le voir...

5.6 Financement ROLS

Ce mode de financement est-il envisageable compte tenu de ce coût et des délais de réalisation avant 2024 ?

Réponse du pétitionnaire.

Dans son avis du 25 novembre 2020, la DDTM indique qu'un conventionnement ROLS avec l'ANRU au titre de la convention-cadre de reconstitution de l'offre locative sociale devra être analysé, si les délais de démarrage de l'opération sont compatibles avec ceux du NPNRU, c'est-à-dire au plus tard le 31/12/2024.

Or, la procédure d'expropriation d'un immeuble se caractérise par une grande incertitude s'agissant des délais de maîtrise foncière, qui peut être effective dans quelques mois comme dans plusieurs années. Cela ne nous permet donc pas d'avoir la certitude que les délais de démarrage de l'opération seront compatibles avec ceux du NPNRU, c'est la raison pour laquelle ce type de financement n'est pas évoqué dans nos dossiers.

Néanmoins, chaque bailleur pourra solliciter un financement auprès de la DDTM si les délais le permettent.

Par ailleurs, le financement ROLS concerne seulement les logements sociaux PLAI, ce qui, sur les petites surfaces de nos opérations, n'est pas significatif.

Je note ces contraintes.

5.7 Conflit potentiel de procédure ?

« Y a-t-il conflit de procédure entre DUP et Opah RU Transitoire. Ce point est noté par la DDTM dans son avis et l'ai relevé ce débat dans la presse. Qu'en est-il ? »

Réponse du pétitionnaire.

L'OPAH-RU est un programme de réhabilitation du parc privé sur un périmètre précis. Ce dispositif propose des aides financières aux propriétaires et un accompagnement en faveur de la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat.

Il n'existe pas de conflit entre cet outil incitatif pour des propriétaires investis dans leur immeuble et la procédure coercitive qu'est l'expropriation car le choix du type de procédure est décidé en amont par la Métropole.

Dans ce dossier, il a été décidé par notre concédant de recourir à la procédure de DUP en raison de blocages dus notamment à l'absence de mobilisation de l'ensemble des copropriétaires. De plus, contrairement à l'OPAH RU, la

procédure de DUP permet de répondre à un double objectif de lutte contre l'habitat indigne et de création de logements sociaux dans ce secteur de la ville en déficit.

Je note que la question est réglée.

5.8 L'état du sol, les limons et l'argile

« Les observations 1. 2 et 3 du public rejoignent l'interrogation que je vous ai déjà présentée concernant les craintes sur l'état du sol, les limons et l'argile ».

Réponse du pétitionnaire.

Dans le rapport d'expertise de M. TEBOUL du 13 décembre 2018, il est indiqué en page 12 : « sondages réalisés par le Bureau d'Etude indiquant l'instabilité des sols (limons) ».

Les limons sont des couches peu denses qui se dégradent en présence d'écoulements d'eau.

Dans son rapport du 10 septembre 2019, l'architecte Paul RAYMOND fait référence à une inspection des réseaux réalisée par la société AMD le 18 juin 2019 qui met en évidence deux déboîtements aux jonctions entre éléments en grés. Ces déboîtements peuvent être générateurs de fuites dans le sol sous la dalle du rez-de-chaussée et sous les fondations de l'immeuble.

L'architecte conclut ensuite : « les désordres constatés semblent être de deux natures et paraissent se combiner.

-enlèvement des cloisons du premier étage

- affaissement du sol... le phénomène semble être lié à des fuites sur le réseau d'assainissement ».

Ainsi, ce n'est pas la nature du sol, composé de limons, qui est en cause, mais bien sa dégradation du fait d'écoulements d'eau prolongés provenant des réseaux d'assainissement défectueux.

Je note que le sol n'est pas en cause par lui-même mais sa dégradation du fait d'écoulements d'eau, en provenance d'un réseau défectueux. Il conviendra donc de prendre toutes les précautions nécessaires lors des travaux pour remédier à ces désordres et aussi veiller à l'absence d'impact sur les propriétés voisines. Cette préoccupation est largement partagée par les voisins qui se sont exprimés.

5.9 Mode de chauffage

« Mode de chauffage : Pourquoi ne pas prévoir /es pompes à chaleur qui sont par ailleurs subventionnées par la métropole ?»

Réponse du pétitionnaire.

Nous ne préconisons pas l'installation de pompes à chaleur dans le cadre de réhabilitations dans du bâti ancien car cela impose l'installation d'imposants groupes extérieurs, ce qui n'est pas accepté par les services d'urbanisme. Les pompes à chaleur sont également plus complexes à utiliser que les chauffages électriques « classiques » et donc moins adaptées à du logement locatif social.

Le Commissaire Enquêteur avait relevé une certaine incohérence, mais prend note d'une impossibilité technique et règlementaires.

5.10 Observations et courrier de M. Gaffory.

M. Gaffory, propriétaire du lot n°5 au 80 rue Perrin Solliers demeurant au 102 rue Jules Moulet, écrit un long développement portant sur 3 points qu'il conteste, courrier complété par une observation sur le registre. (erreur sur le n° de lot, lot4).

« L'incapacité manifeste des propriétaires à gérer leur bien raisonnablement depuis de nombreuses années », p14

« l'acquisition des autres lots ne semble envisageable que par le biais d'une procédure coercitive », p14

« A ce jour, faute de règlement par les copropriétaires de leurs appels de fonds, ces investigations n'ont pu être réalisées », p14.

M. Gaffory développe ses arguments sur chacun des points, cf copie du registre.

Sur le 1^{er} point : la dégradation de l'immeuble est récente, mandat de vente de son lot à 100.000€ selon ERA,

Je relève dans le dossier que dès 2017, le collectif envisageait déjà des solutions techniques, preuve de l'existence de dégradations. Quant au mandat de vente d'ERA à 100.000€ , il s'agissait d'une estimation effectuée par Connexion : entre 80 et 90.000€ ; une estimation d'agence immobilière n'a pas valeur probante, ; cette estimation vise le 10 rue Perrin Solliers. Erreur ? Confusion ?

Sur le 2^{ème} point, il rappelle qu'il est en discussion avec Marseille Habitat, sur la valeur de son bien.

Je souhaite qu'un accord amiable soit trouvé.

Et sur le 3^{ème} point, les travaux ne sont pas réalisés du fait de la défaillance du syndic, de l'administrateur judiciaire et de Marseille Habitat peut être.

Je reprends les propos de l'administrateur judiciaire :

« ... En septembre 2019, nous avons convoqué l'ensemble des copropriétaires pour leur présenter le travail du maître d'œuvre, ce dernier sollicitait un sondage. La majorité des copropriétaires ont refusé la mise en place d'une telle dépenses.

... Un appel de fonds exceptionnel sera adressé à l'ensemble des copropriétaires en mars 2021 (le devis en pièce jointe). En effet, Monsieur Gaffory critique notre inertie mais nous avons attendu l'aval de la majorité des copropriétaires.

A ce jour, la trésorerie reste encore exsangue du fait d'un copropriétaire débiteur de la somme de 2 500.00 €. Et l'architecte n'est pas réglé de ses différents travaux. ... ».

Manifestement, le collectif n'a pas correctement fait face à la situation dégradée depuis des années. Le syndicat des copropriétaires du fait de négligence, ou difficulté financière ou tout autre motif, a conduit la copropriété dans une situation inextricable.

Cette procédure d'expropriation s'inscrit dans le cadre de la concession d'Éradication de l'Habitat Indigne confiée par la Métropole Aix Marseille Provence à l'opérateur Marseille Habitat dans l'objectif notamment de produire à terme du logement social dans les secteurs le nécessitant et de transformer le parc social de fait en parc social de droit.

Synthèse sur la l'enquête DUP

Une gestion de syndicat de copropriétaires très difficile, dans un immeuble très dégradé,

Le projet apporte la certitude de mise en sécurité de l'immeuble et de sa réhabilitation, en logements sociaux, sur la base d'un coût élevé,

Le projet pallie le déficit en logements sociaux,

Le projet participe à l'éradication de l'habitat indigne et dégradé, volonté de la métropole,

Le projet participe à la requalification du quartier,

Mais le projet prive certains propriétaires de leur bien.

Synthèse sur l'enquête parcellaire.

La parcelle est clairement identifiée,

Pas de modification de périmètre,

Les propriétaires sont identifiés,

L'ouverture d'enquête leur a été notifiée personnellement par le pétitionnaire, dans les délais prescrits,

La notification du propriétaire dont l'adresse est inconnue a été affichée en mairie.

Les conclusions et avis motivé du Commissaire Enquêteur relatifs aux deux enquêtes, DUP et Parcellaire, concernant la demande de Marseille Habitat en vue d'obtenir la possibilité de création de logements sociaux sur l'immeuble 80 rue Perrin Solliers, 13006 MAREILLE, établis à la même date, font l'objet de deux documents séparés.

Le rapport a été transmis ce jour à la Préfecture des Bouches du Rhône en 5 exemplaires et au Tribunal Administratif.

Fait à Marseille le 2 avril 2021.

Le Commissaire Enquêteur,



Marcel Raynaud.