

DEPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHONE

COMMUNE DE MARSEILLE
(Premier et deuxième arrondissements)

Enquête préalable à l'utilité publique en vue de la réalisation de l'Opération de Restauration Immobilière portant sur treize immeubles au sein du périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain multi-sites Grand Centre-Ville de Marseille (ORI phase 2)

Références de l'Arrêté Préfectoral : Utilité Publique n°2019-37 du 4 juillet 2019

Première partie - RAPPORT

Deuxième partie – CONCLUSIONS et AVIS

Commissaire Enquêteur : Marc AULAGNIER, désigné par décision du Président du Tribunal Administratif de Marseille N°E19000089/13 du 25 juin 2019

SOMMAIRE

PREMIERE PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE

1. Généralités page 3
 - 1.1. Objet et historique
 - 1.2. Cadre juridique et administratif de l'enquête
 - 1.3. Composition du dossier soumis à enquête
2. Publicité et information du public page 5
3. Déroulement de l'enquête page 6
 - 3.1. Visite des sites et réunion préalable avec le Responsable du Projet (SOLEAM)
 - 3.2. Ouverture du Registre d'enquête
 - 3.3. Réception du public par le Commissaire Enquêteur
 - 3.4. Clôture de l'enquête
 - 3.5. Échanges avec le Responsable du Projet (SOLEAM)
4. Les observations du public page 7
 - 4.1. Récapitulatif des observations (Procès verbal de synthèse des observations)
 - 4.2. Réponse à la synthèse des observations par le Responsable du Projet
5. Examen de l'utilité publique du projet (analyse bilancielle) page 8
 - 5.1 Le projet mis à l'enquête présente-t-il concrètement un caractère d'intérêt général ?
 - 5.2 Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête ?
 - 5.3 Le bilan coûts-avantages penche-t-il en faveur de la réalisation du projet ?

DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS et AVIS

1. Rappel de l'enquête page 11
2. Motivations de l'avis et avis du Commissaire Enquêteur page 11

PIECES JOINTES (PJ)

PJ n°1- Décision de Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Marseille de désignation du commissaire enquêteur

PJ n°2- Arrêté de M. le Préfet des Bouches du Rhône d'ouverture de l'enquête publique

PJ n°3- Publicité de l'enquête : avis d'enquête, certificats d'affichage, constats d'huissier, parutions dans les journaux, courrier adressé aux propriétaires et syndics

PJ n°4- Procès verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête publique et réponses du Responsable du Projet

PREMIERE PARTIE : RAPPORT D'ENQUETE

1. Généralités

1.1. Objet et historique

Depuis plus de 25 ans, la Ville de Marseille met en place des opérations d'amélioration de l'habitat sur les secteurs très dégradés de son centre-ville. Malgré les importants moyens financiers mobilisés et des avancées notables sur certains périmètres, les résultats sont inégaux selon les secteurs et des actions de restauration restent à conduire sur certains immeubles très dégradés. Pour y parvenir, l'opération « Grand Centre-Ville Marseille » a été mise en place en 2010. Elle combine intervention publique directe (requalification d'espaces publics, action foncière de renouvellement urbain, création d'équipements) et initiative privée, afin d'avoir une approche globale et de donner davantage de visibilité à la rénovation urbaine. Cette opération prend la forme d'une concession d'aménagement confiée par la ville de Marseille, puis la Métropole Aix Marseille Provence, à la Société Locale d'Équipement et d'Aménagement de l'Aire Métropolitaine (SOLEAM).

Un des outils mis en place en 2016 pour agir sur l'habitat privé est l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) multi-sites, sur cinq quartiers ciblés : Opéra, Mazagan, Korsec Velten, Coutellerie et Fonderie Vieille. Cette opération a pour objectif à l'horizon 2021, la réhabilitation globale de 83 immeubles d'habitation privée dont 20 copropriétés dégradées et 132 logements. Pour y parvenir un dispositif incitatif d'accompagnement financier (aides financières aux propriétaires occupants ou bailleurs, renforcées pour les copropriétés dégradées) et technique a été mis en place.

Ce dispositif incitatif n'ayant pas permis d'aboutir à la requalification de certains immeubles très dégradés et de mettre fin à des pratiques de location à des prix excessifs de logements vétustes et mal équipés, la Métropole Aix Marseille Provence a décidé de mettre en place, en prolongement de l'OPAH RU, une Opération de Restauration Immobilière (ORI). En étant **déclarée d'utilité publique**, cette procédure volontariste permet de prescrire aux propriétaires défaillants un programme de travaux de réhabilitation des biens dégradés et de leur fixer un délai pour les réaliser. Travaux et délais sont notifiés aux propriétaires et copropriétaires lors de l'**enquête parcellaire** qui suit la Déclaration d'Utilité Publique. Si ces travaux ne sont pas réalisés dans le délai imparti, la SOLEAM a le pouvoir de faire exproprier les propriétaires pour réaliser elle-même les travaux.

L'Opération de Restauration Immobilière objet de la présente enquête préalable à la déclaration d'utilité publique constitue la deuxième phase de cette forme d'intervention au sein du périmètre de l'OPAH RU multi-sites Grand Centre-Ville de Marseille. Elle cible les immeubles de dégradation élevée dont les propriétaires sont passifs depuis de nombreuses années, avec une capacité de décision très faible alors que le niveau de dégradation de leur patrimoine nécessite rapidement une intervention lourde.

Début 2018, une action de concertation publique a précédé la mise en place des ORI. Une exposition et un dossier d'information ont été mis à la disposition du public ainsi qu'un

registre d'observations. Le bilan de cette concertation et le principe d'un recours à l'ORI ont été approuvés par le Conseil de la Métropole Aix Marseille Provence, le 18 mai 2018.

Au cours du premier semestre 2019, la première phase de l'ORI a concerné quinze immeubles lourdement dégradés dont les conditions d'habitabilité nécessitent rapidement une intervention.

La présente enquête concerne la phase 2 de l'Opération de Restauration Immobilière qui porte sur les treize immeubles situés aux adresses suivantes :

- 29, rue Coutellerie – 13002
- 7, rue Francis de Pressensé – 13001
- 29, rue Francis de Pressensé – 13001
- 52, rue d'Aix – 13001
- 13, rue de la Fare – 13001
- 75, rue Longue des Capucins/16 rue de la Fare – 13001
- 30, rue des Petites Maries – 13001
- 15, rue Mazagran – 13001
- 18, rue Mazagran – 13001
- 35, rue Mazagran – 13001
- 37, rue Mazagran – 13001
- 4, rue Saint Pons – 13002
- 21, rue Fonderie Vieille / 11, impasse Fonderie Vieille – 13002

1.2. Cadre juridique et administratif de l'enquête

La présente enquête préalable à l'utilité publique est conduite en application :

- des articles L313-4 et suivants et R*313-23 et suivants du code de l'urbanisme, relatifs aux Opérations de Restauration Immobilière ;
- des articles R111-1 à R112-24 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, relatifs à l'enquête publique et la déclaration d'utilité publique ;
- de l'article R123-5 du code de l'environnement, relatif à la désignation du Commissaire Enquêteur.

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du Président du Tribunal Administratif de Marseille N°E19000089/13 du 25 juin 2019 (PJ n°1).

L'enquête est ouverte et organisée par l'arrêté préfectoral « Utilité Publique n°2019-37 » du 4 juillet 2019, prescrivant l'ouverture, sur le territoire de la commune de Marseille et au profit de la SOLEAM, d'une enquête préalable à l'utilité publique en vue de la réalisation de l'Opération de Restauration Immobilière portant sur treize immeubles au sein du périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain multi-sites Grand Centre-Ville de Marseille (ORI phase 2) (PJ n°2).

La publicité doit répondre aux dispositions des articles R112-14 et R112-15 du code de l'expropriation.

1.3. Composition du dossier soumis à enquête

Le dossier soumis à enquête, portant l'entête de la Ville de Marseille, d'Aix Marseille Métropole et de la SOLEAM, est conforme à l'article R*323-24 du code de l'urbanisme et à l'article R112-5 du code de l'expropriation. Il comprend :

- des plans permettant de connaître la situation des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune (Pièce 1 du dossier, page 8 à 14).
- la désignation des immeubles concernés (Pièce 2 du dossier, page 15 à 28).
- l'indication du caractère vacant ou occupé des immeubles (Pièce 3 du dossier, page 29 et 30).
- une notice explicative qui indique l'objet de l'opération, le programme global des travaux par bâtiment et la façon dont l'opération s'inscrit dans l'opération « Grand Centre-Ville Marseille » (Pièce 4 du dossier, page 31 à 59). Des indications sur l'occupation des bâtiments sont apportées dans la Pièce 3 du dossier.
- une estimation de la valeur des immeubles avant restauration faite par France Domaine et l'estimation sommaire du coût des restaurations (Pièce 5 du dossier, page 60 à 63).

En outre, le dossier comprend en annexe l'ensemble des délibérations du Conseil de la Métropole Aix Marseille ayant conduit à solliciter la mise en place de l'Opération de Restauration Immobilière (phase 2).

2. Publicité et information du public (PJ n°3)

Conformément aux articles R131-5, R112-14, R112-15 du code de l'expropriation et à l'article 6 de l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête, l'avis d'enquête a été publié :

- par voie d'affiche à la Délégation Générale de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Habitat de la mairie de Marseille (siège de l'enquête) : affichage constaté par le Commissaire Enquêteur lors de ses permanences et certifié par délégation du Maire par Madame Valérie RANISIO, directeur des ressources partagées de la Délégation,
- par voie d'affiche sur les sites, l'affichage ayant été constaté par huissier les 28 août 2019, 11 septembre 2019, 18 septembre 2019 et 27 septembre 2019.
- sur les sites internet de la Ville de Marseille (www.logement-urbanisme.marseille.fr) et de la Métropole Aix Marseille Provence (www.marseille-provence.fr) : publication constatée par le Commissaire Enquêteur.
- par annonces légales dans les journaux « La Provence » et « La Marseillaise » :
 - . le jeudi 29 août 2019, soit 8 jours au moins avant le début de l'enquête ;
 - . puis le jeudi 12 septembre 2019, dans les 8 premiers jours de celle-ci.

En outre,

- en août 2019, la SOLEAM a adressé à chaque propriétaire et syndic concerné par l'opération, un courrier l'informant du recours à une Opération de Restauration Immobilière et l'informant de l'ouverture de la présente enquête publique ;
- suite à la demande du Commissaire Enquêteur et afin de répondre aux souhaits des personnes venues consulter le dossier le premier jour de l'enquête, le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public sur le site internet de la Ville de Marseille, le 18 septembre 2019.

3. Déroulement de l'enquête

3.1. Visite des sites et réunion préalable avec le Responsable du Projet (SOLEAM)

Le Commissaire Enquêteur s'est rendu sur les différents sites et a rencontré Madame CUEFF-MARTIN, responsable de programmes à la SOLEAM, le 16 juillet 2019. Lors de la réunion, la complétude du dossier d'enquête a été constatée, quelques précisions ont été apportées par la SOLEAM sur le contexte de l'opération et un balayage de la situation des différents immeubles inclus dans l'ORI phase 2 a été effectué.

La SOLEAM a remis au Commissaire Enquêteur un exemplaire du Bilan de la Concertation publique préalable.

3.2. Ouverture du Registre d'enquête

Le premier jour d'enquête, le mercredi 11 Septembre 2019, le registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés a été ouvert par Madame Arlette FRUCTUS, Adjointe au Maire. Les feuillets ont été paraphés ce même jour, au siège de l'enquête, par le Commissaire Enquêteur.

3.3. Réception du public par le Commissaire Enquêteur

Les permanences ont été assurées par le Commissaire Enquêteur au siège de l'enquête :

- le mercredi 11 septembre 2019, de 9h00 à 12h00
- le jeudi 19 septembre de 13h45 à 16h45,
- le vendredi 27 septembre de 13h45 à 16h45.

Le bilan d'ensemble est le suivant :

- 12 personnes ou groupes de personnes (propriétaires d'un même immeuble souhaitant être reçus ensemble, conseiller technique accompagnant le ou les propriétaire-s) reçus par le Commissaire Enquêteur,
- 8 observations déposées sur le registre d'enquête,
- 1 courrier déposé lors d'un entretien et annexé au registre par le Commissaire Enquêteur,
- 3 entretiens pour simple information sans dépôt d'observation sur le registre, dont un propriétaire demandant que son passage soit signalé,
- 1 courrier reçu par la SOLEAM et annexé au registre par le Commissaire Enquêteur.

Les courriers et observations sur les registres d'enquête sont, au total, au nombre de 10. Aucun incident n'est à constater.

3.4. Clôture de l'enquête

Le registre d'enquête a été clos et signé en fin d'enquête par Madame Arlette FRUCTUS, Adjointe au Maire. Il a été récupéré par le Commissaire Enquêteur auprès de la délégation générale de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat.

3. 5. Échanges avec le Responsable du Projet (SOLEAM)

Au cours de l'enquête, le Commissaire Enquêteur a eu des échanges par courrier électronique avec la SOLEAM afin d'obtenir des compléments d'information sur le déroulement de l'OPAH RU et de l'ORI, ainsi que sur l'information du public. Dans le cadre de la préparation par la SOLEAM de son mémoire en réponse, les observations recueillies lors de l'enquête lui ont été transmises à mi-enquête, puis en fin d'enquête sous la forme d'un procès verbal de synthèse des observations. La SOLEAM y a répondu le 7 octobre 2019.

4. Les observations du public

4.1. Récapitulatif des observations (Procès verbal de synthèse des observations)

Les observations recueillies lors de l'enquête ou par courrier sont rassemblées dans le Procès verbal en annexe, accompagnées des réponses de la SOLEAM (PJ n°4).

8 des 10 observations recueillies peuvent être classées dans 3 grands types de situations correspondant à trois types d'interrogations de la part des propriétaires ou syndics d'immeubles concernés :

- les situations où des travaux ont été réalisés sur l'immeuble inclus dans l'opération. La question se pose alors de l'intégration de ces immeubles dans l'Opération de Restauration Immobilière. Néanmoins, pour y répondre, il est indispensable de savoir si les travaux réalisés sont suffisants au regard de l'état de l'immeuble concerné, ce qui nécessite l'avis de la SOLEAM (constat de travaux).
- celles où les propriétaires ont réalisé ou vont réaliser rapidement des diagnostics, voire des devis. La démarche de rénovation de l'immeuble est donc engagée et les propriétaires s'interrogent sur l'articulation de leur projet avec l'enquête parcellaire si l'utilité publique est déclarée.
- celles où les propriétaires sollicitent un appui de la SOLEAM pour les diagnostics et les travaux.

Les 2 autres observations ne concernent pas l'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière (phase 2).

4.2. Réponse à la synthèse des observations par le Responsable du Projet

Concernant les trois types de situations ci-dessus, la SOLEAM apporte les réponses suivantes (*texte en italique*) :

- situations où des travaux ont été réalisés : *au moment de la délibération de la Métropole le 18 octobre 2018, ces travaux n'étaient pas engagés, voire pas connus de la part de la SOLEAM pour certains immeubles. C'est pourquoi, ils ont été inclus dans la liste des bâtis concernés. Après constatation des travaux, ces immeubles seront exclus de l'enquête parcellaire et donc ne seront plus concernés par la DUP.*
- situations où les propriétaires ont réalisé ou vont réaliser rapidement des diagnostics, voire des devis :

- *si les travaux sont terminés au moment de l'enquête parcellaire et constatés grâce à une visite sur site, ces immeubles se retrouvent dans la première situation et donc exclus de l'enquête parcellaire et plus concernés par la DUP ;*
 - *si les démarches pour la réalisation des diagnostics ou des devis ou si les travaux sont en cours, ces immeubles seront inscrits en enquête parcellaire : à ce moment-là, les propriétaires déclareront l'avancée du projet et une fois les travaux terminés, la SOLEAM viendra les constater. La procédure s'arrêtera là pour les immeubles réhabilités.*
- situations où les propriétaires sollicitent un appui de la SOLEAM pour les diagnostics et les travaux : *dans le cadre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de l'Opération de Restauration Immobilière, la mission de la SOLEAM consiste à accompagner les propriétaires et les syndicats dans leurs démarches, c'est-à-dire :*
- *leur expliquer les attentes de la collectivité en matière de travaux et de réhabilitation durable des immeubles ;*
 - *les aider à monter les dossiers de demande de subventions s'ils souhaitent en profiter ;*
 - *les aider à déterminer les besoins en travaux en réalisant un état des lieux et en déterminant un programme de travaux selon les priorités ;*
 - *si besoin, la SOLEAM intervient lors des AG, auprès des maîtres d'œuvre pour expliquer le dispositif...*

Dans la poursuite de l'opération, la SOLEAM adaptera donc la procédure à la situation de chaque immeuble, l'objectif restant d'aboutir à une rénovation globale et pérenne de chacun d'eux.

5. Examen de l'utilité publique du projet (analyse bilancielle)

Il s'agit, dans cette partie, d'examiner si l'Opération de Restauration Immobilière objet de la présente enquête répond aux critères d'une déclaration d'utilité publique.

5.1. Le projet mis à l'enquête présente-t-il concrètement un caractère d'intérêt général ?

L'Opération de Restauration Immobilière portant sur 13 immeubles au sein du périmètre d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) multi-sites Grand Centre-Ville Marseille vise à la restauration d'immeubles dont le niveau de dégradation nécessite rapidement une intervention lourde ou un complément de diagnostic sur la structure du bâtiment (toiture, façades, plancher...) et pour mettre en conformité les logements avec la réglementation en matière de confort, d'habitabilité et de sécurité.

L'absence de travaux peut conduire à la détérioration de ces immeubles, avec mise en danger de ses habitants et des usagers des espaces publics à leurs abords (chute d'éléments, voire effondrement). L'enjeu de l'opération est donc en premier lieu la sécurité des habitants

et du public.

En second lieu, l'enjeu est la lutte contre l'habitat insalubre et indigne. Les travaux de rénovations et de mise aux normes des logements visent à garantir aux habitants des immeubles anciens du centre-ville, des conditions de logement saines et sûres. En la matière, la puissance publique se doit d'intervenir si les propriétaires sont défaillants.

Sur ces deux aspects, l'Opération de Rénovation Immobilière revêt donc bien un caractère d'intérêt général. Lors de l'enquête, aucune contestation du caractère d'utilité publique de l'opération n'a d'ailleurs été enregistrée.

5.2. Les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête ?

Les mesures incitatives d'aides financières et techniques n'ayant pas eu d'effet sur une partie des propriétaires avant le lancement de l'Opération de Restauration Immobilière, il devenait nécessaire de prendre des mesures coercitives, de prescription des travaux à réaliser sur les immeubles concernés par l'opération, accompagnée d'un délai pour les réaliser. La première étape de la démarche est de déclarer ces travaux d'utilité publique. Si celle-ci est reconnue, lors de l'enquête parcellaire qui suivra, le programme des travaux et un délai d'exécution seront définis pour chaque immeuble. La procédure sera adaptée aux différentes situations décrites dans la partie 4 du présent rapport. L'expropriation ne concernera que les propriétaires défaillants n'ayant pas réalisé les travaux dans le délai fixé.

Les observations reçues lors de la présente enquête montrent que, pour une large part des immeubles concernés (7 au moins sur 13), la réalisation des travaux est engagée ou que les propriétaire(s) envisage(nt) de les réaliser. Le recours à l'expropriation devrait donc rester limité. **Elle doit cependant rester une issue possible** afin de contraindre les propriétaires à réaliser les travaux dans un délai raisonnable. Seuls les immeubles pour lesquels la SOLEAM a constaté que l'ensemble des travaux nécessaires a été réalisé pourraient être exclus de la DUP, mais, en tout état de cause, ils seront retirés de l'enquête parcellaire.

5.3. Le bilan coûts-avantages penche-t-il en faveur de la réalisation du projet ?

L'Opération de Rénovation Immobilière objet de la présente enquête revêt deux inconvénients :

- son atteinte au droit de propriété en cas d'expropriation du ou des propriétaire(s) d'un des treize immeubles. Cependant, comme vu précédemment, le recours à l'expropriation devrait rester limité et ne concerner que les propriétaires défaillants à l'issue du délai fixé lors de l'enquête parcellaire, pour réaliser les travaux. L'expropriation est dans ce cas nécessaire au regard des enjeux de sécurité et salubrité publiques.
- son coût financier. A ce stade de la procédure, pour l'ensemble des 13 immeubles, l'estimation proposée dans le dossier d'enquête est de 5 597 020 € pour les indemnités de dépossession et de 3 942 600 € TTC pour les dépenses de travaux de restauration, ce qui porte le coût total estimé de l'opération à **9 539 620 €**. Cette valeur correspond à l'acquisition et la rénovation des 13 immeubles représentant au total 88 logements et 8 lots commerciaux, pour une surface total de 4 071 m² (dont 3 537 m² de logements de source SOLEAM). Ramené au m², ce coût (2343 €/m²

ramené à la surface totale et 2697 €/m² ramené à la seule surface cumulée des logements sans donc tenir compte des lots commerciaux, ce qui est très majorant) est du même ordre de grandeur que la valeur de l'immobilier dans les quartiers considérés (Source : meilleursagents.com). Le coût n'est donc pas excessif, d'autant qu'il s'agit d'estimations incluant la rénovation des immeubles et logements. En outre, pour la SOLEAM, concessionnaire de la collectivité, le coût devrait être bien moindre puisque seule une petite part des immeubles devrait faire l'objet d'une expropriation.

Les avantages de l'opération sont les suivants :

- la sécurisation des bâtiments et la rénovation des logements des immeubles concernés (voir paragraphe 5.1.).
- la réalisation d'une opération de rénovation urbaine d'ensemble sur les 5 sites ciblés grâce à la combinaison des mesures incitatives de l'OPAH RU, des mesures coercitives de l'Opération de Restauration Immobilière et de l'intervention publique directe sur les espaces collectifs.
- La lutte contre les logements insalubres et indignes du centre de Marseille.

Ces avantages contrebalancent largement les inconvénients identifiés.

Par ailleurs, en matière d'urbanisme, les immeubles concernés par l'Opération de Restauration immobilière sont tous situés en zone urbaine UAp : « Centre et tissu central - Protection des formes structurantes » du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Marseille approuvé le 28 juin 2013. Leur restauration est possible, dans le respect de l'article 11 du règlement de la zone UAp. Ils sont également inclus dans l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) dont les prescriptions s'imposent. Le Responsable du projet (SOLEAM) s'y réfère dans la partie 2 « Programme global des travaux » du dossier d'enquête. Les documents d'urbanisme sont donc bien pris en compte dans l'Opération de Restauration Immobilière objet de la présente enquête.

En conclusion de cette analyse bilancielle, l'Opération de Restauration Immobilière objet de la présente enquête revêt bien un caractère d'intérêt général, elle est nécessaire pour poursuivre la rénovation urbaine du centre-ville de Marseille, elle prend en compte les documents d'urbanisme et, au regard de ces éléments et de ses avantages, les inconvénients identifiés ne sont pas de nature à s'opposer à une déclaration d'utilité publique.

Ce rapport est remis par le commissaire enquêteur à l'autorité organisatrice, la préfecture des Bouches du Rhône le 10 octobre 2019.

Le Commissaire Enquêteur


Marc AULAGNIER

DEUXIEME PARTIE : CONCLUSIONS et AVIS

1. Rappel de l'enquête

La présente enquête publique, ouverte du 11 au 27 septembre 2019, sur le territoire de la commune de Marseille, au profit de la SOLEAM, est préalable à la déclaration d'utilité publique d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) portant sur treize immeubles au sein du périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) multi-sites Grand Centre-Ville de Marseille.

L'enquête s'est déroulée conformément aux articles L313-4 et suivants et R*313-23 et suivants du code de l'urbanisme, aux articles R111-1 à R112-24 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'article R123-5 du code de l'environnement. Notamment :

- la composition du dossier d'enquête est conforme à l'article R*323-24 du code de l'urbanisme et à l'article R112-5 du code de l'expropriation,
- les mesures de publicité ont respecté les articles R131-5, R112-14, R112-16 du code de l'expropriation et l'article 6 de l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête.

Le dossier d'enquête ainsi que le registre d'enquête ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, au siège de l'enquête : Mairie de Marseille – Délégation Générale de l'Urbanisme, de l'Aménagement et de l'Habitat – 40, rue Fauchier, 13233 Marseille Cedex 20, conformément à l'arrêté préfectoral prescrivant l'ouverture de l'enquête. Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public aux dates et heures fixées par ce même arrêté. Il a reçu 12 personnes ou groupes de personnes. 8 observations ont été déposées sur registre d'enquête et 2 courriers y ont été annexés, portant à 10 le nombre d'observations écrites. Les entretiens sans dépôt d'observation sur le registres se sont limitées à des demandes de renseignements sur l'opération. Aucun incident n'est à constater.

Les réponses apportées aux observations par le Responsable du Projet (SOLEAM) sont satisfaisantes au regard de la démarche d'ensemble mise en place dans le cadre de l'opération « Grand Centre-Ville Marseille » (OPAH RU, ORI) et au regard de l'objectif de rénovation urbaine et réhabilitation de l'habitat de cette opération.

2. Motivations de l'avis et avis du Commissaire Enquêteur

Après avoir examiné l'ensemble des critères relatifs à la déclaration d'utilité publique de l'Opération de Restauration Immobilière des treize immeubles, j'estime que :

- le public et, notamment, les propriétaires et syndics des immeubles concernés, ont été largement informés du recours par la collectivité à la procédure de restauration immobilière (action de concertation, courriers) et de l'ouverture de la présente enquête publique (courrier, affichage, publicité légale et diffusion internet),
- l'enquête publique s'est déroulée suivant la réglementation,

- le courrier adressé par la SOLEAM aux propriétaires des immeubles concernés, le dossier d'enquête et les informations complémentaires apportées oralement par le Commissaire Enquêteur ont permis d'apporter au public intéressé, l'ensemble des informations nécessaires à la compréhension des différentes phases de l'opération,
- au cours de l'enquête, aucune personne n'a contesté la nécessité de réaliser les travaux de restauration nécessaires et n'a contesté l'utilité publique de l'opération,
- l'opération revêt (analyse bilancielle réalisée dans la partie 5 du rapport) un caractère d'intérêt général. Sa mise en place en prolongement de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH RU) multi-sites Grand Centre-Ville de Marseille apparaît nécessaire à la poursuite de la rénovation urbaine du centre-ville de Marseille et les avantages liés à l'opération priment sur les inconvénients identifiés. L'ensemble justifie que l'opération puisse être déclarée d'utilité publique.
- le recours à une Opération de Restauration Immobilière est justifiée afin d'accélérer voire contraindre (en cas de propriétaires défaillants ou de blocage au sein d'une copropriété) la réalisation de travaux indispensables sur les treize immeubles très dégradés sur lesquels porte l'opération, à la fois pour des raisons de sécurité de leurs occupants, et plus généralement du public, qu'afin d'offrir des conditions de logement décentes et sans risque pour la santé des occupants. Le recours à l'expropriation se justifie au delà du délai accordé pour la réalisation des travaux.

en conséquence de quoi, j'émet un **avis favorable** à la déclaration d'utilité publique de l'opération, avec les **recommandations suivantes** :

- il est souhaitable que la SOLEAM et les collectivités concédantes poursuivent, voire renforcent, leurs actions d'information des propriétaires concernés par les Opérations de Restauration Immobilière et les autres dispositifs pouvant conduire à des expropriations, en expliquant le rôle de chaque intervenant public ou privé (comme par exemple Urbanis) dans les différentes procédures.
- il est souhaitable que la SOLEAM réalise rapidement la constatation des travaux déjà réalisés sur les immeubles inclus dans l'opération pour, si les travaux sont suffisants, que ces immeubles soient exclus de l'enquête parcellaire. C'est plus particulièrement le cas des immeubles 29 rue de la Coutellerie et 35 rue Mazagan.

Fait à Marseille, le 10 octobre 2019,

Le Commissaire Enquêteur

Marc AULAGNIER