

DOSSIER D'ENQUETE CONJOINTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET AU PARCELLAIRE

Du 08 Février au 25 Février 2021

RESERVE FONCIERE PORTANT SUR LES IMMEUBLES N°65 A 83 RUE D'AUBAGNE - MARSEILLE 01



CONCLUSIONS ET AVIS AU TITRE DU PARCELLAIRE

PREAMBULE

L'enquête publique conjointe prescrite par arrêté préfectoral 2021-01 du 24 décembre 2020 porte également sur le parcellaire en vue du projet de constitution d'une réserve foncière sur les immeubles n°65 à 83 de la rue d'Aubagne dans le 1^{er} arrondissement de Marseille.

Elle s'est déroulée du 08 février au 28 février 2021, dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Les dossiers établis sont conformes aux dispositions du Code de l'Expropriation ainsi qu'aux lois et décrets connexes.

Cette procédure a été mise en œuvre à la demande de l'Etablissement Public Foncier PACA, agissant au nom et pour le compte de la Métropole Aix-Marseille-Provence et de la ville de Marseille.

Comme précisé en conclusion du dernier chapitre de mon rapport sur le déroulement de l'enquête « A propos de l'enquête », ce document conclusif, qui motive et sous-tend l'avis final, découle naturellement du terme de ma mission.

LA PROCEDURE D'EXPROPRIATION

Cette procédure est nécessaire en vertu du code civil (art 545) qui prévoit que nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique.

La constitution de réserve foncière par voie d'expropriation, en vue d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, est prévue par l'article L.221-1 du même code.

Elle doit être utilisée dans des conditions strictement encadrées en amont de la phase opérationnelle, dès lors que les démarches d'acquisition par voie amiable ont échoué.

Le dossier a été constitué conformément à l'article R.112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

A cette occasion, les propriétaires et ayants droit de toute nature ont été appelés à faire part de leurs observations.

LE PARCELLAIRE

Un périmètre défini

Ce périmètre concerne les immeubles situés côté impair du n°65 au n°83 de la rue d'Aubagne.

Il trouve sa justification dans le rapport du collège d'experts de mars 2019.

La ville de Marseille par la suite annonce sa décision de sécuriser ce périmètre, puis de maîtriser les immeubles compris entre les numéros 71 et 83 inclus pour réaliser son projet de réhabilitation.

En outre, pour assurer la cohérence de ce projet qui n'est pas encore défini, l'intervention publique sur la maîtrise foncière a été étendue aux parcelles des Numéros 65, 67 et 69 de la rue d'Aubagne.

Les numéros 61 et 63, n'ont pas été inclus au périmètre de cette enquête, en toute logique.

Ils appartiennent à Marseille Habitat, société d'économie mixte de la ville de Marseille.

La phase administrative de ce parcellaire nous a permis de vérifier que l'emprise foncière des parcelles à acquérir ou à exproprier était conforme au plan parcellaire et répondait bien à la mise en

œuvre voulue par les autorités, de la constitution d'une réserve foncière sur les immeubles n°65 à 83 de la rue d'Aubagne à la suite de l'effondrement des immeubles.

Un état parcellaire exact

Pour les locaux à usage d'habitation

- 10 parcelles sont concernées par le parcellaire
- La superficie du périmètre de la DUP est de 1524 m2
- Le nombre total de lots appartements est de 65
- 16 sont acquis et 16 sont concernés par une offre en cours
- Soit 49% des lots sont ou seront acquis à l'amiable à ce jour
- 18% des propriétaires ont refusé un accord à l'amiable
- 33% n'ont pas répondu

Pour les locaux commerciaux

- Le nombre total de lots locaux commerciaux est de 10
- 3 sont acquis et 3 sont concernés par une offre en cours
- Soit 60% des lots sont ou seront acquis à l'amiable à fin mars

L'EPF PACA détient 19 lots soit 25% des lots à acquérir.
19 lots sont en cours d'acquisition ce qui portera à 51%.

Des notifications individuelles d'ouverture d'enquête dans les délais

A partir du 15 janvier 2021 soit 22 jours avant le début de l'enquête 55 notifications sont parties en recommandé avec accusé de réception.

L'EPF PACA a fait sous-traiter l'opération par la société SYSTRA qui en a assuré le suivi. Des envois complémentaires ont été faits au fur et à mesure de la réactualisation de l'état parcellaire, tous dans les délais réglementaires afin de permettre à chaque propriétaire de disposer d'au moins 15 jours consécutifs pour formuler ses observations.

Le commissaire enquêteur a procédé au pointage précis des envois et des avis de réception dont les copies nous ont été remises et rassemblées dans un document séparé intitulé « Cahier des notifications ».

Il a été convenu que l'EPF PACA conserverait dans ses locaux, les originaux des accusés de réception et les retours non parvenus aux destinataires pour différents motifs.

Sur les 55 envois, 20 ont fait l'objet d'un affichage en Mairies dont 7 syndicats de copropriétaires.

Au dernier pointage, seuls 12 propriétaires ou ayants droit ne se sont pas manifestés.

CONCLUSION ET AVIS SUR LE PARCELLAIRE

Après avoir examiné l'ensemble des critères et procédé aux vérifications nécessaires pour cette enquête parcellaire menée dans le cadre d'une enquête conjointe, le commissaire enquêteur :

Considère que :

- ⇒ Les notifications des parcelles visées au dossier sont justifiées.
- ⇒ Cette enquête parcellaire a permis de vérifier que l'emprise foncière des parcelles à acquérir ou à exproprier :
 - Etait conforme au plan parcellaire découlant du périmètre de sécurité défini dans l'arrêté en date du 23 octobre 2020
 - Répond à la nécessaire intervention directe de la puissance publique notamment au regard de l'état dégradé des immeubles concernés et aux résultats des divers diagnostics demandés par le collège d'experts qui concernaient le contexte géotechnique, l'état des bâtiments et l'état des réseaux. Diagnostics pour le moins préoccupants.
- ⇒ Cette situation, où l'ensemble des immeubles sont frappés d'arrêtés de péril imminent en raison de leur état, rend une action privée difficile voire impossible à réaliser : Trop complexe techniquement et trop coûteuse pour un particulier. Nécessitant une cohérence d'ensemble dans le respect des règles relatifs au logement. Seule l'action publique peut garantir une réhabilitation qui apporte des réponses en termes de sécurité, d'engagement social et de respect du patrimoine architectural et culturel.

Evaluant :

- ⇒ La conformité des pièces figurant au dossier d'enquête, le respect des textes en vigueur et de toutes les phases réglementaires mises en œuvre par l'expropriant,
- ⇒ Les éléments d'appréciation, les remarques et les analyses contenus dans le chapitre VIII du rapport sur le déroulement de l'enquête,
- ⇒ Les notifications signifiées dans les délais réglementaires pour permettre à chaque propriétaire de disposer d'au moins 15 jours consécutifs pour formuler ses observations,
- ⇒ La conformité de l'état parcellaire avec le plan cadastral,
- ⇒ L'état des acquisitions à l'amiable déjà réalisées,

J'émet en ma qualité de commissaire enquêteur **UN AVIS FAVORABLE.**

A Marseille, le 06 avril 2021



Georges JAÏS