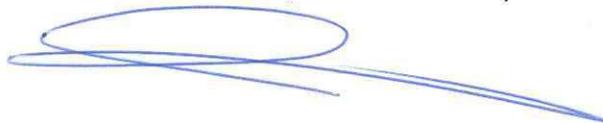


**DEPARTEMENT DES BOUCHES DU RHONE**  
**METROPOLE AIX-MARSEILLE PROVENCE**  
**COMMUNE DE MARSEILLE**

Enquête publique relative à la demande formulée par la  
SOLEAM concernant une enquête publique unique portant sur  
l'utilité publique, la mise en compatibilité subséquente du PLU  
de la commune de Marseille et le parcellaire en vue de la  
réalisation de l'opération d'aménagement Saint Mauront-  
Gaillard sur le territoire de la commune de Marseille

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**Avis du Commissaire Enquêteur**

Gilles DOUCE, Commissaire-Enquêteur



Le 19/11/2016

**SOMMAIRE**

1. Avis sur le projet et sur le dossier soumis a l'enquete ..... 3
2. Avis sur les reponses apportees par la soleam aux remarques du public et aux questions du commissaire enqueteur..... 4
- 3 Avis du commissaire enquêteur ..... 8

## 1. AVIS SUR LE PROJET ET SUR LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

L'opération d'aménagement Saint Mauront-Gaillard objet du présent dossier s'inscrit dans le cadre du protocole d'éradication de l'habitat indigne signé en 2002 entre l'Etat et la Ville de Marseille. Elle concerne un périmètre de 2 ha, compris entre les rues F. Pyat, Auphan, et l'autoroute Nord A7 qui prévoyait la construction de 120 logements sociaux locatifs neufs sur le site, après relogement des habitants et démolition d'une quarantaine d'immeubles. Il est prévu de reloger l'ensemble des familles occupant le périmètre et qui le souhaiteront dans ces nouvelles constructions.

Le présent dossier d'enquête est réalisé afin de finaliser la maîtrise foncière du programme Bons Voisins et de réaliser un accès sécurisant participant au désenclavement entre la rue Auphan et la rue de l'Amidonnerie. Par conséquent, il porte uniquement sur le programme « Bons voisins » (secteur Sud) et deux parcelles du secteur Nord

Dans le cadre du présent projet, sont menées de manière unique :

- ü l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet ;
- ü l'enquête parcellaire afin de déterminer exactement les parcelles à acquérir pour la réalisation de ce projet (art R131-3 et suivants du Code de l'expropriation). L'article R 131-14 du Code de l'Expropriation prévoit en effet : « Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique » ;
- ü l'enquête publique concernant la mise en compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme.

Les 2 visites que j'ai pu faire sur le site du projet ont en effet montré la paupérisation du quartier et la dégradation des espaces publics (zones de dépôt notamment) même si certaines actions (le jardin par exemple) nuancent un peu ce constat.

Il semble néanmoins urgent d'intervenir sur ce quartier et la question qui vient à l'esprit n'est pas sur l'opportunité de l'intervention publique mais plutôt « pourquoi cette intervention a-t-elle autant trainé dans le temps ? »

Le dossier mis à l'enquête était complet et accessible à tous même si la distinction entre le programme global de l'opération St Mauront Gaillard et le projet spécifique à l'intérieur du périmètre de DUP n'était pas toujours parfaitement claire induisant certaines incompréhensions du public sur le nombre de logements prévus notamment.

Les informations concernant le relogement des personnes touchés par la procédure d'expropriation sont claires rappelant la réglementation définie par les articles L 423-1 à L 423-5 du code de l'expropriation, les grands principes de relogement applicables ici et la charte de relogement spécifique à cette opération.

Il est à noter d'ailleurs que ce sont des personnes n'habitant pas ici mais étant propriétaires de logements dans le périmètre de la DUP et non les locataires de ces logements qui se sont déplacés pour l'enquête.

## 2. AVIS SUR LES REPONSES APORTEES PAR LA SOLEAM AUX REMARQUES DU PUBLIC ET AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le tableau ci-dessous et pages suivantes permet de préciser mon avis sur les réponses apportées par la SOLEAM aux remarques du public et à mes questions.

Identification	Saisine CE	Documents annexés	Demande	Réponse de la SOLEAM	Avis du commissaire
	Permanence le mardi 27 septembre de 13h30 à 16h30	Néant	Indique que sa propriété à un impact non négligeable puisque le projet prévoit de couper son jardin pour réaliser un escalier alors que le mur maître de son garage et celui de l'école ne sont pas alignés (devant il y a 3 mètres d'écart et derrière 1mètre). Il indique qu'il ne voit donc pas l'intérêt de garder ce garage et est disposé à le vendre à la SOLEAM.	Soleam prend acte de la demande de Monsieur Prato qui sera soumise au concédant.	Pas de remarques particulières
	Permanence le mercredi 12 octobre de 13h30 à 16h30	Néant	indique et écrit que l'opération est positive mais ne constitue pas à ses yeux une priorité dans la mesure où le principal obstacle à l'amélioration de la qualité de vie dans ce secteur est l'existence du parc Bellevue, foyer majeur d'insalubrité et d'insécurité du fait de l'existence d'en trafic de stupéfiants de grande envergure.	Le Parc Bellevue est situé hors de la concession Grand Centre-Ville	Pas de remarques particulières
	Permanence le mercredi 12 octobre de 13h30 à 16h30	Néant	Il demande par ailleurs s'il est prévu un plan d'aménagement au niveau du Boulevard Gouzian - Marseille 3ème	En ce qui concerne le boulevard Gouzian, la ville a de longue date réalisé l'acquisition de plusieurs immeubles dans la perspective d'une requalification de ce secteur	Pas de remarques particulières
	Permanence le mercredi 12 octobre de 13h30 à 16h30	Néant	expose son point de vue sur l'absence d'utilité publique du projet et l'historique de cet aménagement en demandant des précisions sur le projet et en indiquant qu'un document écrit avec documents sera remis ultérieurement	Soleam ne partage pas le sentiment de Monsieur Grychowski sur l'absence d'utilité publique du projet (Se reporter à la page 53 du rapport qui développe l'intérêt du projet)	
	Permanence le mercredi 12 octobre de 13h30 à 16h30	Néant	A une maison individuelle au 9 rue des Bons voisins et a acquis un terrain au 10a rue Gaillard pour agrandir sa propriété et par lequel on y accède. Pour elle, ce terrain est rattaché à sa maison et elle ne comprend pas pourquoi ce terrain est impacté par le projet alors que celui-ci est parallèle aux propriétés des 3, 5 et 7, rue des Bons voisins ayant des terrains de surfaces équivalentes qui ne sont pas touchés	Le projet prévoit d'intégrer la totalité de l'assiette foncière de la copropriété sise 10A rue Gaillard et c'est à ce titre que Soleam va acquérir tous les lots de copropriété compris dans cette copropriété. Par contre, l'immeuble sis 9 rue des Bons Voisins est hors périmètre. Ni le titre de propriété, ni le règlement de copropriété du 10A Gaillard n'indiquent que le lot de copropriété n°10 dépendant de cette copropriété est rattaché au 9, impasse Bons Voisins. Ces deux propriétés sont sous des régimes juridiques différents (mono-propriété d'une part et copropriété d'autre part).	Pas de remarques particulières
	remarques inscrites au registre entre la 4è et 5è t permanence	photo de la placette et des escaliers en pierre de cassis	précise par ailleurs la protection du lavoir (demandé également le 12/12/2012 avec la préservation de la placette et des escaliers rue Guichard) et indique qu'en page 46 il est fait mention d'une placette publique d'environ 200m2 sans savoir si c'est de cette placette qu'il s'agit (escaliers en pierre de cassis)?	La placette publique de 200 m2 se situera autour du lavoir comme précisé dans l'Avant-Projet Sommaire (page 75 de la notice). Le lavoir, élément remarquable intégré au projet, sera conservé réhabilité et mis en valeur. Il n'a pas de placette autour de l'escalier au droit du 22 rue Guichard.	L'escalier en pierre de cassis ne sera pas conservé. C'est effectivement dommage mais pas à l'échelle du projet qui valorisera par contre le lavoir
	permanence mercredi 19 octobre de 13h30 à 16h30	remise d'un rapport à annexer au registre d'enquête	Il y a selon lui 3 éléments juridiques au moins de nature à invalider la présente enquête préalable. • Il indique que le Dossier d'Enquête Unique Préalable contient une Partie D avec 2 annexes : la délibération 14/0625 du Conseil Municipal de Marseille du 10 octobre 2014 (annexe 1) et le compte rendu d'une réunion en Préfecture le 15 juin 2016. Or cette délibération du Conseil Municipal de Marseille aurait selon lui été annulée par l'article 1 de la délibération 15/0205 du Conseil Municipal de Marseille du 13 avril 2015 (annexe 2) : « Article 1 : La délibération n°14/0625/UAGP du 10 octobre 2014 est annulée. » Il précise que l'opérateur apporte à l'appui de sa demande dans le dossier d'information au public une délibération annulée, et ne produit pas la délibération nécessaire. Cela est pour lui de nature à invalider l'enquête préalable.	La procédure actuelle est une DUP d'aménagement et non une procédure de Résorption d'Habitat Insalubre. La procédure de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI), plus connue sous l'appellation de Loi Vivien a été mise en œuvre sur 2 adresses dans le périmètre dont Soleam est concessionnaire à savoir le 20 rue de l'Amidonnerie, et le 5 rue Guichard. « La RHI Saint Mauront Gaillard » est un terme générique et constitue le nom de la concession à l'intérieur de laquelle nous avons la possibilité de conduire des opérations de RHI au travers de la loi Vivien et des opérations d'aménagement. Nous avons donc mis en jeu ces deux procédures.	Pas de remarques particulières

Identification	Saisine CE	Documents annexés	Demande	Réponse de la SOLEAM	Avis du commissaire
		remise d'un rapport à annexer au registre d'enquête	<p>• Il précise par ailleurs qu'il s'agit d'une RHI dont la compétence est du domaine de la Communauté Urbaine MPM et que l'on a transformé l'opération de RHI en opération d'aménagement pour que la compétence revienne à la Ville de Marseille, et donc cette délibération demande au Maire de Marseille de saisir de Préfet pour lancer l'enquête préalable pour une opération d'aménagement.</p> <p>Pour lui, ce n'est donc pas la bonne autorité qui a saisi le Préfet pour lui demander de lancer l'enquête préalable à la DUP et c'est donc là également un problème juridique important de nature à invalider l'enquête préalable.</p> <p>• Il indique enfin que la concession à la SOLEAM porte clairement sur une opération de RHI, et non pas d'aménagement et que la SOLEAM n'apportant pas la preuve que la convention ait été modifiée de manière réglementaire vers une opération d'aménagement, (et également qu'elle a été prolongée), elle n'a donc pas qualité à agir sur ce dossier, ce qui invalide la présente enquête préalable qu'elle a demandée.</p>	<p>La procédure actuelle est une DUP d'aménagement et non une procédure de Résorption d'Habitat Insalubre. La procédure de Résorption d'Habitat Insalubre (RHI), plus connue sous l'appellation de Loi Vivien a été mise en œuvre sur 2 adresses dans le périmètre dont Soleam est concessionnaire à savoir le 20 rue de l'Amidonnerie, et le 5 rue Guichard. « La RHI Saint Mauront Gaillard » est un terme générique et constitue le nom de la concession à l'intérieur de laquelle nous avons la possibilité de conduire des opérations de RHI au travers de la loi Vivien et des opérations d'aménagement. Nous avons donc mis en jeu ces deux procédures.</p>	Pas de remarques particulières
		remise d'un rapport à annexer au registre d'enquête	<p>En ce qui concerne l'accès aux PMR il indique « L'aménageur veut supprimer la Rue Guichard, mais il note quand même paragraphe 4 que la Rue Gaillard présentera une pente de 9 à 11% qui ne permet pas les normes d'accès PMR. En d'autres termes cette voie ne sera pas praticable pour un handicapé en fauteuil roulant, voire une personne âgée avec déambulateur ou une mère (ou un père) avec une poussette d'enfant. Actuellement ils passent par la Rue Guichard, par où passeront ils par la suite ? Il n'y a aucune indication dans le projet. Est-ce prévu ? »</p>	<p>L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite est prise en compte dans le projet mis au point par le Bureau d'études Techniques SEBA.</p> <p>La forte déclivité des voies de ce secteur crée une contrainte qui est partie intégrante du projet : des aménagements adaptés seront ainsi mis en œuvre notamment pour les PMR</p>	Pas de remarques particulières
		remise d'un rapport à annexer au registre d'enquête	<p>En ce qui concerne la sécurité, il indique « Le projet prévoit la création d'un passage en escalier entre le lavoir et la rue Félix Pyat. Dans un premier temps on peut penser qu'il s'agit d'un élément rajouté récemment, probablement pour donner l'illusion que ce projet est de l'aménagement et non pas une RHI comme vu précédemment. Dans l'absolu cela pourrait être une bonne solution. Mais tous les tenants et les aboutissants ont-ils été étudiés ? Il faut à mon avis consulter une personne compétente en matière de sécurité le commissaire de police ou le préfet de police. Encore une raison de prolonger l'enquête. En effet, le quartier étant ce qu'il est, et la résidence Félix Pyat dont on connaît la réputation et le rôle dans le trafic de drogue à proximité, n'y a-t-il pas d'une part le risque que ce passage devienne un coupe gorge (surtout qu'il y a un virage), personnellement je ne pense pas l'emprunter de nuit, voire de jour, et d'autre part est-ce qu'il ne risque pas de constituer un échappatoire pour d'éventuels trafiquants ou délinquant qui se trouverait près du lavoir en cas d'arrivée de la police. La consultation s'un spécialiste sur le sujet s'impose (commissaire de police, Préfet de police. »</p>	<p>Les projets de cette échelle ne sont pas soumis aux Etudes de Sécurité et de Sécurité Publique. En revanche, les services de la Direction Départementale de la Protection des Populations ont été consultés par la Préfecture sur le projet. Ce service était d'ailleurs invité à participer à la réunion des personnes publiques associées. A ce titre, le dossier complet soumis à enquête a été transmis à ce service. Ce service n'a pas fait de remarque sur le projet.</p>	Pas de remarques particulières
		remise d'un rapport à annexer au registre d'enquête	<p>« La figure 16 page 67 présente la giration d'un véhicule léger pour l'accès à la maison se trouvant au fond de la parcelle L97. Ce passage semble assez délicat, demande probablement une certaine dextérité au conducteur (sans parler de la cohabitation avec les piétons), mais est clairement réservé aux véhicules légers. Le passage des véhicules de secours aux personnes et aux biens est-il prévu et par où ? Les normes en vigueur sont-elles respectées ? »</p>	<p>La proposition dessinée par la figure 16 page 67 répond au souhait de SOLEAM de désenclaver la copropriété en permettant un accès véhicule. Depuis, en liaison avec les deux propriétaires occupants et futurs utilisateurs qui s'en réjouissent, un nouvel accès plus simple a été retenu qui prévoit également, deux places de stationnement sur le terrain de cette copropriété. L'examen du plan projet confirme que loin d'isoler cette copropriété, l'accès Pompiers sera en fait facilité. Là encore on rappellera que la Brigade des Marins Pompiers de Marseille (BMPM) s'est vue remettre l'intégralité du dossier soumis à enquête, qu'elle a participé à la réunion du 15 juin 2016 des personnes publiques associées.</p>	Pas de remarques particulières
		remise d'un rapport à annexer au registre d'enquête		<p>Le projet respectera les normes en vigueur et La Brigade des Marins Pompiers de Marseille (BMPM) et les services compétents seront consultés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme</p>	Pas de remarques particulières
		remise d'un rapport à annexer au registre d'enquête	<p>En ce qui concerne le caractère « social », il indique « Sur le lot central, il y actuellement 6 habitants, 6 locataires vivant seul de logements anciens, pas en très bon état, notamment en raison des errements de la politique municipale pendant 23 ans. Les loyers mensuels toutes charges comprises (y compris eau et taxe sur les ordures ménagères) sont de : 221, 247, 259, 234, 240 et 255 avec la possibilité (aléatoire certes) de pouvoir garer leur voiture (ou celles de leurs enfants) dans la Rue Guichard. Cela va-t-il être encore possible aux mêmes conditions financières (ou plus favorables). Quelques dizaines d'euros représentent une somme énorme pour eux. Un des locataires a essayé d'ouvrir un bar en août 2015, il a eu des difficultés et a fait faillite, il ne paye plus son loyer depuis août 2015, un bailleur social aura-t-il la même compréhension ? Un autre locataire est très gravement malade, il n'a pas renouvelé sa demande auprès de la CAF et ne paye plus son loyer, un bailleur social aura-t-il la même compréhension »</p>	<p>Les bailleurs sociaux disposent en leur sein de travailleurs sociaux qui étudieront avec attention les situations personnelles de chaque famille. De plus, des dispositifs existent pour prévenir les situations de précarités. Ces professionnels qui maîtrisent ces outils d'ingénierie sociale les mettront en œuvre si nécessaire. Loin de fragiliser les familles l'opération d'aménagement sera le moyen pour les familles de faire valoir leurs droits grâce à un accompagnement social personnalisé. De plus, rappelons que Soleam dispose en son sein d'un pôle d'action sociale composé de 3 personnes dont 2 conseillères en économie sociale et familiale. Préalablement aux actions de relogement à proprement parler, un diagnostic personnalisé sera réalisé par cette équipe.</p>	Pas de remarques particulières

Identification	Saisine CE	Documents annexés	Demande	Réponse de la SOLEAM	Avis du commissaire
		remise d'un rapport à annexer au registre d'enquête	aucune école n'est prévue à court terme. Combien va-t-il y avoir d'enfants en âge scolaire dans les 66 appartements proposés. La Soleam a-t-elle fait une étude là-dessus ? Il n'est pas déraisonnable de penser qu'il y aura 100 à 200 enfants de plus avec cette opération, où va-t-on les mettre, dans quelle école ? Il y a déjà 300 enfants du 3ème arrondissement qui sont scolarisés en dehors de l'arrondissement par faute de place. Et la Soleam nous propose de modifier le PLU pour pouvoir construire encore plus. On peut penser que la Maire de secteur a une meilleure vision de son secteur et de ses besoins que la SOLEAM. Si elle dit stop à l'urbanisation galopante dans ce secteur ce n'est pas pour faire des effets, mais parce qu'elle connaît son secteur et ses besoins.	Plusieurs emprises foncières ont été identifiées pour répondre à la question des équipements scolaires dans ce secteur, l'opération objet du présent dossier n'étant qu'un des programmes de logements réalisés ou à réaliser ; ainsi, le secteur des Docks Libres, la rue Loubon (foncier maîtrisé par Etablissement Public Foncier PACA ), une partie de l'emprise des casernes de la Belle de Mai, le Bd National par agrandissement du groupe scolaire actuel ont été identifiés. Ces emprises sont situées à proximité, dans le 3ème arrondissement	Pas de remarques particulières
	permanence mercredi 19 octobre de 13h30 à 16h30	remise d'un rapport à annexer au registre d'enquête	Le projet Bons Voisins, objet du présent dossier permettra la construction de 38 logements sociaux avec une surface de planche de 4000 mètres carrés répartis sur 7 bâtiments » alors c'est 38 répartis avec une surface de plancher de 4000 M2 sur 7 bâtiments, sur 4 bâtiments (figure 13 page 62), une quarantaine de logements sociaux d'une surface utile de 2720 m2 (page 8), 42 (page 33), 66 logements avec une surface de plancher de 4949m2 page 49 ? C'est incohérent.	Le projet d'ensemble qui se développe en partie sud comprend une soixantaine de logements avec, à l'ouest de la rue Gaillard, la Résidence Bons Voisins qui proposera une quarantaine de logements et à l'Est, une deuxième résidence d'une vingtaine de logements. La capacité maximale imaginée pour l'ensemble était de 5000 m2, la faisabilité finalement retenue par le Bailleur social et son architecte est plus proche de 4400 m2. Les surfaces définitives seront arrêtées au moment du dépôt du permis de construire. En effet, le Bailleur social en partenariat avec son Architecte met en œuvre le projet qui lui semble adapté. Pour des questions de prospects, de qualité d'insolation de convivialité (...), le bailleur social et son architecte peuvent faire le choix de ne pas utiliser toute la capacité constructive d'une parcelle. C'est l'option qui a été retenue pour cette réalisation, dans une démarche de liberté créative.	La distinction entre le programme global de l'opération St Mauront Gaillard et le projet spécifique à l'intérieur du périmètre de DUP n'était pas toujours parfaitement claire induisant certaines incompréhensions du public
	permanence mercredi 19 octobre de 13h30 à 16h30	remise d'un rapport à annexer au registre d'enquête	Modification du PLU : L'enquête publique s'est déroulée du mardi 1er septembre 2015 au jeudi 1er octobre 2015. Lors de cette enquête la présidente du CIQ St Mauront a fait la remarque que dans le PLU de 2013 le zonage était en UBT1 sur le noyau villageois de St Mauront et sur la plus grande partie de l'impasse Victorine, mais que la fin de l'impasse est en UAr, ce qui paraît incohérent (d'après ces dires). Il s'agit de l'observation numéro 75 (Annexe 22). « Une analyse plus précise serait nécessaire pour réviser globalement le zonage du secteur, ce qui relève de l'élaboration du PLUI (PLU intercommunal) et non d'une simple modification en vigueur »...et la synthèse et avis de la commission d'enquête : « Le maître d'ouvrage défend en premier lieu le choix de l'UAr, mais renvoie ensuite à une éventuelle révision du zonage dans le cadre de l'élaboration du PLUI intercommunal en préparation » La Soleam aurait très bien pu demander la modification du zonage à l'occasion de cette modification du PLU. Une modification a d'ailleurs été demandée, pourquoi alors ne pas avoir demandé la modification qui est maintenant soumise à enquête ? Est-ce la volonté de se soustraire à l'assemblée délibérante ?	L'organe délibérant sera amené à délibérer à l'issue de l'enquête sur la base des conclusions du commissaire enquêteur sous la forme d'une déclaration de projet. (Cf page 16 de la notice). Il est tout à fait inconcevable de se « soustraire à l'assemblée délibérante ».	
	permanence mercredi 19 octobre de 13h30 à 16h30	remise d'un rapport à annexer au registre d'enquête	modifier le paysage du secteur. On peut remarquer que la même modification portant sur une toute petite zone, c'est-à-dire le fond d'une impasse dans un souci de cohérence entre cette impasse et le fond a été refusée en disant que cela relevait d'une révision du PLUI et non pas d'une modification du PLU. Et maintenant on demande le même changement pour une zone beaucoup plus grande, qui va profondément modifier la vie et la configuration du secteur, et ceci en court-circuitant l'assemblée délibérante. Pourquoi ne pas l'avoir demandé lors de la modification numéro 2 ? Peut-être est-ce de l'imprévoyance, mais cela est inquiétant et démontre qu'il n'y a pas d'utilité publique si c'est décidé à la va-vite	Par souci de cohérence et de compréhension globale du projet par le public, il a été opté pour une enquête unique à savoir une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire emportant mise en compatibilité du PLU. Cette possibilité est offerte par le code de l'urbanisme. Le législateur a prévu cette possibilité et Soleam se borne à mettre en œuvre une procédure prévue par les Textes. Quoiqu'il en soit, le public peut se prononcer au cours de l'enquête publique relative à la mise en compatibilité du PLU et les remarques de Mr Gryshowki au cours de l'enquête attestent que ce droit d'expression du public lors de l'enquête publique a fonctionné de manière satisfaisante.	Pas de remarques particulières
	permanence mercredi 19 octobre de 13h30 à 16h30	remise d'un rapport à annexer au registre d'enquête		La modification du PLU ne peut s'inscrire dans deux enquêtes distinctes, c'est la raison pour laquelle celle-ci n'a pas été intégrée lors de la modification numéro 2.	Pas de remarques particulières
	permanence mercredi 19 octobre de 13h30 à 16h30	remise d'un rapport à annexer au registre d'enquête	Pour elle, il s'agit d'un projet obsolète et n'ayant pas le caractère d'utilité publique Pour elle, l'enquête publique est un outil peu adapté pour connaître l'avis des habitants. - Pour elle, Saint Mauront est un quartier spécifique Pour elle, l'histoire de la RHI de St Mauront est celle d'une discrimination orientée Pour elle on fait la sourde oreille à notre sollicitation. En décourageant toute rénovation (donc ce qui permet de justifier l'opération ensuite), et surtout en empêchant toute aide allouées habituellement dans les opérations de la sorte, la SOLEAM fait d'une pierre 2 coups, puisqu'elle récupère à bon prix des biens qu'elle n'auraient jamais eu, dans ces conditions, dans une autre situation, et les recédera ensuite aux bailleurs sociaux : moyennant confortable marge ?	Les opérations de renouvellement urbain sont le plus souvent déficitaires et celle de Saint Mauront ne déroge pas à la règle. Le montant des recettes (vente des terrains) ne permet pas l'équilibre du bilan de l'opération, les financements complémentaires nécessaires sont apportés par les collectivités et par l'Etat.	Il appartiendra au Juge de déterminer si on a effectivement empêché les propriétaires de réaliser des travaux qui ont entraîné une dégradation de leurs biens MAIS cela n'est pas le sujet ici et il est urgent de reconquérir cet espace paupérisé et dégradé.

Identification	Saisine CE	Documents annexés	Demande	Réponse de la SOLEAM	Avis du commissaire
		remise d'un rapport à annexer au registre d'enquête	Depuis des décennies, certains propriétaires (souvent très modestes) ont espéré que soient mis en place des opérations pour les soutenir à améliorer leurs biens... En vain. Alors pourquoi n'avons-nous pas pu bénéficier d'une opération visant d'une part à réhabiliter les immeubles et d'autre part à être soutenu financièrement par des subventions ? La SOLEAM a bien orchestré de telles opérations soit en centre-ville, soit au Panier. Alors pourquoi pas nous, à Saint Mauront ? Sommes-nous des citoyens de seconde classe ? Ou peut-être nous a-t-on considérés comme incapables de nous défendre individuellement, face à la puissance des instances publiques ou semi-publiques ?	Face à l'échec des dispositifs incitatifs, et compte tenu de la dégradation importante du bâti, il a été nécessaire de recourir à d'autres procédures. Rappelons les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui se sont déroulées sur le secteur: -La Ville de Marseille a mené une première OPAH sur le quartier de Saint Mauront de 1993 à 1996, puis sur le Parc Bellevue de 1995 à 1998. -Une nouvelle OPAH 2000-2002 dénommée "Parc Bellevue-Saint Mauront" a été reconduite jusqu'en 2005. C'est dans le cadre de la première OPAH qu'a été identifié en 1993, le site insalubre de la RHI Saint Mauront Gaillard et a été mise en place une action spécifique sur ce site, avec notamment des acquisitions foncières. L'opération a été concédée à Soléam à partir de 2006.	Il appartiendra au Juge de déterminer si on a effectivement empêché les propriétaires de réaliser des travaux qui ont entraîné une dégradation de leurs biens MAIS cela n'est pas le sujet ici et il est urgent de reconquérir cet espace paupérisé et dégradé.
		remise d'un rapport à annexer au registre d'enquête	Critiques des arguments avancés : C'est un secteur bien desservi par les transports en communs : métro et bus 894-navette 88, à 5 mn à pieds, où que l'on se trouve ! Pourquoi ajouter des escaliers entre la rue Félix Pyat et le coin de la rue Guichard (pour l'accès à l'école ?), alors que l'on ne met pas plus de temps en venant directement de Félix Pyat. Exproprier des maisons pour ça ? Comme on peut le voir P 67, figures 15 et 16 du dossier en consultation : Une partie de locaux ont été cédés à la Ville, sur le N° 30. Mais en plus on réquisitionne le n° 32 (une maison), juste pour pouvoir construire un immeuble neuf à la place ?	La création de cet escalier répond à une volonté de désenclaver le quartier par un cheminement doux, et de le relier aux équipements (centre social, projet de crèche...) et aux transports (Station de métro « National » / lignes de Bus. Il constitue également une desserte piétonne sécurisée car séparée de la circulation des véhicules permettant la liaison entre la partie nord de l'opération (résidences Amidonnerie et Gaillard) et la rue Félix Pyat au sud. L'intégration au projet du 32 rue Guichard, immeuble en copropriété, dégradé situé au cœur de l'opération, répond à un objectif de cohérence et de pérennité de l'investissement public. 3 lots de copropriété dégradés ont été acquis de manière amiable. Un seul reste à acquérir	Pas de remarques particulières mais il conviendra néanmoins de prendre toute disposition pour "sécuriser" cet escalier (ex éclairage nocturne, patrouille régulière des services de police...)
		remise d'un rapport à annexer au registre d'enquête	B - La modification du PLU souhaitée. : Pour la zone « Bons Voisins La SOLEAM dit clairement que la requalification UAR en UBT l lui conviendrait. Les principales raisons sont de pouvoir construire plus, et où elle souhaite : doubler, tripler les logements ! Ceux qui ont décidé la qualification de la zone l'ont certainement fait en connaissance de cause. Ils avaient prévu d'aérer l'espace et maintenant on veut densifier La dénomination actuelle oblige, par exemple, à laisser de l'espace (6 m minimum) entre les constructions et les voies de circulation, alors que la SOLEAM aimerait tant s'y aligner ! Elle envisage de construire un nouvel immeuble, dans ce secteur, dès que cela sera possible De beaux dessins démontrent la différence de possibilité entre les 2 cas.	Le projet contribue à une requalification importante de l'espace public avec trois places qui permettront d'aérer le tissu et le redimensionnement de la rue Gaillard : -La première place se situe angle Gaillard/Pyat -La seconde se situe autour du Lavoir au droit de l'escalier à créer -La troisième est déjà réalisée angle des rues Amidonnerie/Gaillard Le programme de construction prévoit en plus des espaces verts privatifs, et intègre des places des parkings en sous-sol ce qui réduit le stationnement en surface.  La situation initiale avant projet était de 30 Immeubles, 90 logements et 60 ménages concernés. Suite à l'élargissement du périmètre en 2013, l'intervention concerne 104 logements existants. Il est prévu au total, la construction de 126 logements environ (38 logements pour la résidence Amidonnerie, 28 pour la résidence Gaillard, 40 pour la future résidence Bons Voisins et 20 logements pour la résidence qui se situera à l'est de la rue Gaillard). On observe une légère densification conforme à la lettre et à l'esprit des Lois dite SRU et ALUR	Pas de remarques particulières
		remise d'un rapport à annexer au registre d'enquête	Seulement, ce que la SOLEAM oublie (volontairement) de dire, c'est que l'espace convoité est justement presque accolé à l'autoroute (comme l'étaient déjà la « Résidence Gaillard » et celle « l'Amidonnerie ») et pas n'importe laquelle ! L'A8 qui supporte le plus fort trafic de véhicules de France (toujours en augmentation !) Cette voie étant suspendue en hauteur, il est impossible d'échapper aux nuisances produites. C'est une machine qui n'est pas que bruyante, elle crache, 24h/24h, une pollution extrême (gaz d'échappement, avec métaux lourds, particules fines ...) à laquelle personne ne peut échapper. Mais plus on est près, plus on s'empoisonne. Et son élargissement doit être envisagé régulièrement. Faudra-t-il que nos enfants meurent la bouche ouverte, faudra-t-il que l'on raccourcisse nos vies par toutes les pathologies liées à cette pollution, pour que la SOLEAM puisse continuer à construire n'importe quoi, n'importe où ? Concentrer davantage de personnes dans les lieux les plus malsains, est-ce un choix judicieux ? L'Etat et les collectivités territoriales sont complices, en fermant les yeux sur ce qui va devenir le prochain scandale national : La France met en danger volontairement sa population ?	Toutes les agglomérations d'une certaine importance ont à subir le même type de pollution. Le problème de la pollution atmosphérique et de la qualité de l'air se pose à l'échelle du quartier comme à l'échelle de la Ville	Pas de remarques particulières
		remise d'un rapport à annexer au registre d'enquête	La seule réunion organisée a été en 2015, pour demander ce que pouvaient faire les riverains de la parcelle libérée, en attendant qu'elle soit récupérée pour de nouvelles constructions. La SOLEAM aurait-elle eu soudain une pulsion d'intérêt ou de compassion pour les gens ? Non, juste elle a souhaité refléter le bébé aux associations, tellement on demande d'espace pour leurs animations. Sinon, le lieu se serait transformé en décharge, en camp de Rom ou en parking sauvage ! Alors c'est tout bon, l'apparence est sauve, du faux social de surface, et ça coûte moins cher en entretien ! Un collectif d'habitants a dû néanmoins demander une subvention à une Fondation pour faire fonctionner les activités sur place (la générosité a ses limites !) Cette société .... en général le bâti moderne !	SOLEAM est mandaté par le concédant pour améliorer le cadre de vie et répondre aux situations de mal logement. SOLEAM, comme il se pratique de plus en plus, a initié l'idée d'un jardin éphémère en lieu et place des bâtisses vétustes démolies. En effet, le quartier vit une mutation importante et connaît dans cette période charnière qui précède les opérations de construction, des difficultés quant à l'usage des espaces publics (problèmes de délinquance, d'incivilités, lieux de non droit où le rapport à la règle est compliqué, public marginalisé et mouvant, squats, problèmes d'entretien et de nettoyage). Il nous semblait essentiel de donner des signes de changement et de redonner confiance aux riverains, premiers bénéficiaires de l'aménagement. La réussite du projet à long terme sera étroitement liée à l'appropriation et à l'intérêt que les habitants actuels et futurs accorderont aux nouveaux espaces communs et à leur voisinage. C'était donc l'opportunité de traiter une problématique particulière et délicate de la rénovation urbaine : la perte de confiance, voire le traumatisme (expropriations, démolitions, squats etc...) des habitants lors de la période de maîtrise foncière du périmètre. Le projet est alors fantasmé, les craintes dépassant les espoirs, et l'intervention en devient d'autant plus difficile. Cette démarche pédagogique a porté ses fruits et les habitants du quartier ont adhéré à ce projet.	Pas de remarques particulières
		remise d'un rapport à annexer au registre d'enquête	Cette démarche pédagogique a porté ses fruits et les habitants du quartier ont adhéré à ce projet. Cette démarche sera renouvelée demain sur d'autres emprises si les conditions sont réunies. Le caractère éphémère de la démarche est clairement édicté dès le début. Cette démarche, très positive n'a rien de novateur, elle tend à s'imposer de plus en plus.	Pas de remarques particulières	

### 3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le dossier mis à l'enquête est clair et assez complet même si on peut juste regretter que la distinction entre le programme global de l'opération St Mauront et l'opération ayant justifié la mise à l'enquête n'ait pas été affirmé plus clairement induisant notamment certaines incompréhensions sur les chiffres de logements annoncés.

La visite préalable sur site en présence de la SOLEAM et une visite en cours d'enquête m'ont permis de me rendre compte de l'urgence d'intervention sur ce quartier paupérisé, dégradé et insécuré.

Les 2 principales personnes qui ont montré leur opposition à ce projet sont des propriétaires de logements du quartier qui n'y habitent pas eux-mêmes et qui se sentent dépossédés à tort de leurs biens.

Si les arguments avancés par ces derniers sont quelquefois limites, leur principale critique concerne le fait que selon eux si les propriétaires et habitants du quartier ont laissé dégrader le secteur c'est que la puissance publique a tout fait pour cela en bloquant leurs actions et en refusant sciemment les aides demandées normalement attribuées pour ces travaux dans le but de dévaloriser leur bien pour le déprécier.

Je n'ai pu dans le cadre de cette enquête vérifier le bien-fondé de leurs dires (ce n'était d'ailleurs pas l'objet de ma mission...) mais il leur appartient si tel est le cas de défendre leurs intérêts en apportant au Juge la preuve de leurs allégations.

Quoi qu'il en soit cela ne remet pas en cause l'intérêt et l'urgence d'intervenir dans ce quartier.

**Je suis donc amené pour cela à donner un AVIS FAVORABLE SANS RESERVE en ce qui concerne**

- le volet relatif à l'utilité publique de l'opération projetée et celui relatif à la mise en compatibilité du PLU, d'une part,
- le volet relatif au parcellaire, d'autre part.



le 15/11/2016

Gilles DOUCE, Commissaire Enquêteur