

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

Du 19 Avril au 9 Mai 2023

**DUP TRAVAUX – CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX
IMMEUBLE SIS 19 RUE VILLENEUVE – 13001**



Métropole Aix-Marseille Provence - concession d'Aménagement -
Eradication de l'habitat indigne

**CONCLUSIONS ET AVIS
AU TITRE DE L'UTILITE PUBLIQUE**

PREAMBULE

La première partie de cette enquête conjointe porte sur l'utilité publique en vue de créer du logement social, en procédant à l'acquisition d'un immeuble insalubre sis 19 rue Villeneuve sur le territoire de Marseille dans le 1^{er} arrondissement.

L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique s'est donc déroulée durant 21 jours consécutifs, du 19 avril au 09 mai 2023, conformément à l'arrêté préfectoral 2023 - 09 du 13 mars 2023.

Les pièces qui composent le dossier sont conformes aux dispositions du Code d'expropriation ainsi qu'aux délibérations prises par la Métropole Aix-Marseille-Provence.

Cette procédure a été mise en œuvre à la demande de la Directrice des Opérations Urbaines et Foncières de Marseille Habitat en sa qualité de concessionnaire EHI de la Métropole. La société Marseille Habitat sera désignée comme bénéficiaire de l'arrêté déclarant l'utilité publique et de l'arrêté de cessibilité.

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

CADRE JURIDIQUE

La présente enquête visant l'obtention d'une DUP dite « Travaux » est notamment soumise aux prescriptions des articles :

-R. 112-4 et suivants

-R. 131-3 et suivants

-L. 121-1 et suivants du code l'expropriation pour cause d'utilité publique, pour les éléments qui devront être présents dans un dossier d'enquête.

Dans le cadre du projet concerné sont menées conjointement :

- L'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique,

- L'enquête parcellaire afin de déterminer exactement la ou les parcelles de ce projet (article R.131-3 et suivants du code de l'expropriation).

L'enquête publique est organisée par le préfet du département des Bouches-du-Rhône en application de l'article R. 111-1 et suivants du code de l'expropriation.

Ce projet s'inscrit également dans le cadre des délibérations approuvées par le Conseil Métropolitain :

- DEVT 00 –5507/19 / CM du 28 février 2019 relatif à la convention n°T1600918C0

- 01265206/19/CM du 13 décembre 2018

- DEVT 003-5509/19/CM du 28 février 2019

- DEVT 001-6459/ 19/CM du 20 juin 2019

L'INTERET D'UNE DUP « TRAVAUX »

Un « outil » pour la puissance publique.

C'est un outil mobilisable rapidement pour procéder à l'acquisition d'immeubles identifiés, nécessaire à la réalisation d'une opération d'intérêt général comme la réalisation de logements sociaux.

La DUP « travaux » suppose de connaître la nature et la localisation des principaux travaux et ouvrages prévus. Ces éléments doivent être présents dans le dossier.

Le public est alors invité, à partir de ce dossier mis à sa disposition, à prendre connaissance du projet et à formuler ses observations.

Le recours à ce mode d'acquisition s'impose lorsqu'il s'agit d'acquérir des biens privés nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

Ce type d'opération doit par ailleurs être compatible avec les documents d'urbanisme applicables sur le territoire d'implantation du projet.

Cette démarche voulue en 2018 par les pouvoirs publics pour lutter plus efficacement et plus rapidement contre l'habitat indigne et dégradé notamment sur le grand centre-ville de Marseille, s'inscrit dans une stratégie territoriale globale.

Pour la Métropole et la Ville de Marseille, il s'avère essentiel de procéder rapidement à ces acquisitions de biens immobiliers dont l'état de dégradation menace la salubrité et la sécurité publique.

Elles permettent également de :

- Traiter le problème de l'habitat social inadapté, qui s'est développé notamment dans le parc privé ancien,
- Produire du logement social contrôlé et pérenne,
- Ecarter les propriétaires indécents, négligents, voire peu scrupuleux.

La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique du 19 rue Villeneuve s'inscrit dans le cadre de cette stratégie.

Pour la puissance publique, ce dispositif participe à une action concertée de production de logements sociaux en vue de lutter contre les logements insalubres. Il s'inscrit aussi dans une logique globale d'aménagement urbain.

L'UTILITE PUBLIQUE

La notion d'utilité publique n'est pas déterminée de manière précise par la loi.

C'est la jurisprudence qui a au coup par coup reconnu que tel ou tel projet était d'utilité publique.

De là se dessine les contours de cette notion d'utilité publique.

Aussi l'évaluation du commissaire enquêteur sur la cohérence d'un projet et de son utilité publique est surtout une affaire d'appréciation personnelle. Pour qu'il y ait expropriation il est important d'apporter les preuves de sa conviction.

Le commissaire enquêteur peut s'appuyer sur la manière de procéder du Juge Administratif, lorsqu'il

est appelé à contrôler l'utilité publique d'une opération, autrement dit sur sa grille d'analyse et les critères qu'il met en avant dans ses arrêts.

En ce sens, l'analyse faite par le commissaire enquêteur n'est pas différente de celle du juge, à la réserve près que le commissaire enquêteur peut prendre parti sur l'opportunité d'un projet, ce que le juge s'interdit, en théorie.

Depuis l'arrêt du Conseil d'Etat de 1971, l'utilité publique ne s'apprécie pas seulement en fonction du but poursuivi et de l'intérêt de l'opération envisagée, mais aussi en tenant compte des inconvénients possibles de l'opération.

Une opération ne peut être déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs, eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

A ce titre le commissaire enquêteur doit apprécier cette notion d'utilité publique en reprenant la méthode bilan – coût - avantages utilisé par le Tribunal.

Ce qui l'amène à s'interroger ainsi :

- Le recours à la procédure DUP « Travaux » est-il justifié par des motifs bien-fondés et par conséquence répond-t-il à un besoin effectif ?
- L'atteinte à la propriété privée est-elle nécessaire ?
- Le bilan coûts / avantages penche-t-il en faveur de l'utilité publique ?

🕒 LE RECOURS A LA PROCEDURE DUP « Travaux » EST-IL JUSTIFIE PAR DES MOTIFS BIEN-FONDES ? REpond-T-IL A UN BESOIN EFFECTIF ?

Rappelons le motif du recours :

Le recours à la DUP « Travaux » s'impose lorsqu'il s'agit de procéder à l'acquisition des immeubles ou des droits réels immobiliers nécessaires à la réalisation d'une opération déterminée.

Dans le cas de notre projet, l'objectif de réalisation de logements sociaux dans l'immeuble situé au 19 rue Villeneuve s'inscrit bien dans le cadre d'une opération déterminée :

- Lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- Répondre aux objectifs de production de logements sociaux réglementaires,
- Répondre aux besoins sans cesse en augmentation de relogements générés par la lutte contre l'habitat indigne et les opérations de renouvellement du tissu urbain,
- Mise en œuvre d'un projet urbain et d'une politique locale de l'habitat,
- Sauvegarde et mise en valeur d'un patrimoine ancien qui se dégrade.

Le commissaire enquêteur estime que :

Le recours à la procédure de déclaration d'utilité publique, ouvrant droit à expropriation, repose sur des motifs bien-fondés qui ne peuvent être que du ressort de la puissance publique au regard de leur complexité et de la mobilisation organisationnelle et financière nécessaire.

D'autant qu'il intervient dans le cadre d'un Projet Partenarial d'Aménagement, pour lequel toute une réflexion est menée autour de l'habitat, les équipements publics, la cohésion sociale.

Le tout traité en amont à l'échelle d'un quartier.

➤ L'ATTEINTE A LA PROPRIETE PRIVEE EST-ELLE NECESSAIRE POUR ATTEINDRE CET OBJECTIF ?

Rappelons la situation :

- L'immeuble concerné est en très mauvais état.
- Il est connu des services municipaux depuis 2012 pour son état de délabrement et sa dangerosité en cas d'occupation.
- La dernière visite, faite par le commissaire enquêteur accompagné par Marseille Habitat, le 25 mai 2023, n'a montré aucune amélioration sur la situation d'insalubrité de cet immeuble. Bien au contraire, la situation s'est plutôt aggravée avec la démobilisation complète de son propriétaire signalé « aux abonnés absents ». Ce dernier fait d'ailleurs l'objet d'une convocation devant le Tribunal Judiciaire de Marseille le 2 juin 2023 pour avoir omis de respecter diverses interdictions dans le cadre de son activité de bailleur.

Le commissaire enquêteur estime que :

Dans le contexte de ce dossier, refuser d'utiliser la privation forcée d'une propriété privée, cela revient à reconnaître l'existence d'une solution alternative de réhabilitation qui peut être assumée par un propriétaire privé.

Or depuis 2012, la situation de cet immeuble n'a connu aucune évolution permettant son occupation dans des conditions dignes et sécurisées.

Par ailleurs, le besoin criant de logements sociaux sur Marseille ne souffre d'aucune contestation. C'est une raison qui peut ainsi justifier l'utilisation d'une procédure allant jusqu'à la privation forcée de la propriété privée.

Aller dans ce sens, c'est aussi combattre l'incurie de certains propriétaires privés qui font « de l'habitat social de fait » leur activité lucrative.

➤ LE BILAN COÛTS / AVANTAGES PENCHE-T-IL EN FAVEUR DE L'UTILITE PUBLIQUE ?

Estimations des coûts

- L'enveloppe financière totale pour cette opération a été évaluée à 1 052 890€ TTC soit un coût de 5 722,22€ du m²
- Le coût estimatif de la réhabilitation : 698 192€ TTC soit 3 794,52€ du m²
Aujourd'hui le coût de la réhabilitation dans le BTP se situe entre 4 000 et 4 500€ du m² pour des prestations standards
- L'indemnité de dépossession proposée au propriétaire est de 184 000€ soit environ 1 000€ du m². Un immeuble situé dans le même environnement est indemnisé en moyenne entre 500 et 800€ du m²

Si l'opération devait intervenir au-delà de 2 ans l'indemnité de dépossession serait à revoir ainsi que les autres postes et notamment le coût de la réhabilitation qui augmenterait dans une fourchette de 15 à 20% ce qui ramènerait le coût de réhabilitation au m² entre 4 300 et 4 500€.

Le commissaire enquêteur estime que :

Aujourd'hui le coût d'une construction neuve de type logement social+ revient environ à 30% moins cher que le coût d'une réhabilitation. Malgré ce surcoût logique (la rénovation coûte toujours plus cher) cette DUP « Travaux » trouve tout son intérêt dans la réponse concrète qu'elle apporte dans la lutte contre l'habitat indigne.

L'atteinte à la propriété privée peut se justifier et ne pas paraître excessive aux vues de l'intérêt social et humain qu'elle présente.

Le bilan coûts / avantages de l'opération au regard du contexte du territoire où se déroule l'enquête.

La nature de l'opération envisagée qui consiste à créer du logement social dans une situation de forte tension.

L'intérêt public du projet et la réponse sociale qu'ils apportent sur une question aussi importante que l'accès à un logement digne et pérenne nous obligent à ne tenir compte du coût financier de l'opération, que comme un élément d'appréciation non prépondérant dès lors qu'il reste dans le domaine de la norme du marché.

CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Les éléments analysés et exposés dans mon premier rapport sur le déroulement de l'enquête publique ;
- Les éléments complémentaires que j'ai pu examiner ;

Me permettent d'établir des conclusions motivées et un avis sur l'utilité publique de ce projet.

ESTIMANT QUE :

► La grille d'analyse qui prévaut pour donner un avis sur l'utilité publique du projet m'a permis d'arbitrer sur une série d'appréciations :

- **Le recours à la procédure DUP « Travaux »**
⇒ Repose sur des motifs bien-fondés et répond à des besoins constatés.
- **L'atteinte à la propriété privée est nécessaire pour atteindre les objectifs du projet**
⇒ L'intérêt public du projet et la réponse sociale qu'elle apporte sur une question aussi importante que l'accès à un logement digne et pérenne rend la démarche légitime.
- **Le bilan coûts / avantages**
⇒ En effet, les atteintes à la propriété privé et le coût financier qu'entraîne l'opération, ne présentent pas de caractère excessif eu égard à l'intérêt que représente ce projet.

Résultant des conclusions et avis exposés ci-dessus,

Je considère que le projet de création de logements sociaux sis 1 rue Villeneuve présente bien une utilité publique.

Je donne UN AVIS FAVORABLE à la Déclaration d'Utilité Publique du projet.

A Marseille, le 09 juin 2023



Georges JAÏS