

**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 DU PARCELLAIRE**

PREAMBULE

L'enquête publique conjointe prescrite par arrêté préfectoral 2023-09 du 13 mars 2023 porte également sur le parcellaire en vue de la réalisation de logements sociaux sur l'immeuble situé au 19 rue Villeneuve dans le 1^{er} arrondissement de Marseille.

Elle s'est déroulée du 19 avril au 09 mai 2023, 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 Marseille Habitat responsable du projet, agissant au titre d'une concession d'aménagement d'Eradication de l'Habitat Indigne (EHI) donnée par la Métropole Aix-Marseille-Provence par délibération du 17 décembre 2020.

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 DUP « Travaux » en vue de créer des logements sociaux, est une procédure qui permet de procéder à l'acquisition de l'immeuble sis 19 rue Villeneuve 13001, nécessaire à la réalisation d'une opération considérée d'intérêt général déterminée.

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.112-4, R 131-3 et suivants et L.121-3 et suivants 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, en zone projet, soumis à des risques et des servitudes

Ce périmètre constitue la parcelle n° 201802 A0147 de 66 m² en secteur Uap.
La zone du projet se situe dans le périmètre de la Grande opération d'urbanisme.

La parcelle est concernée par une OAP qualité d'aménagement et des formes urbaines, excepté dans les sites patrimoniaux remarquables (AVAP) et sur les terrains couverts par un polygone constructible.

Le terrain se situe en zone B2 du Plan de Prévention des Risques Naturel Prévisibles.
Il est concerné par des prescriptions relatives la zone pluviale 1 dans laquelle des dispositions sont à appliquer pour toute nouvelle imperméabilisation.

Il se situe en zone d'aléa fort / moyen sur la carte d'aléa. Il est en bordure d'une voie publique inondable. Les prescriptions constructives qui en découlent devront être respectées par le maître d'œuvre.

L'emprise du projet est concernée par le périmètre de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Marseille- Site Patrimonial Remarquable (SPR).

Avec droit de préemption : Le bien est situé à l'intérieur d'un périmètre de DPU renforcé, tel que défini par le code de l'Urbanisme – DPUR – CENTRE VILLE. Le titulaire du droit de préemption est la Métropole.

Avec des servitudes : En cas de réalisation d'un programme de logements, la totalité de ces derniers doivent être des logements locatifs sociaux.

La phase administrative de ce parcellaire nous a permis de vérifier que l'emprise foncière de l'immeuble élevé de 3 étages sur rez de chaussée et caves à acquérir ou à exproprier était conforme au plan parcellaire et concernait bien le surplus de l'immeuble soit le lot n°4 appartenant à la SCI Un Sept.

Un état parcellaire exact

Ce bien appartient à la SCI UN SEPT dont le siège social est à Saint Maximin la Ste Baume (83470). Elle est représentée par :

- Mr Yves LOISEAU (Gérant associé), demeurant à Aix en Provence 20 rue Gontard 13100.
- Mr Alain LOISEAU (Associé) Décédé le 18 janvier 2018.
- La SCI PAMPA (Gérant associé de la SCI UN SEPT) domicilié à Aix en Provence 20 rue Gontard 13100 représentée par Mme Ghislaine PELOUX demeurant à Marseille 2 avenue Flotte 13008.

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

Les 31 mars, 3 et 4 avril 2023, quatre notifications sont parties, 2 adressées en recommandé avec accusés de réception et 2 signifiées par huissier.

Toutes l'ont été dans les délais règlementaires, 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 de ces 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 Marseille Habitat conserverait dans ses locaux, les originaux des accusés de réception et les retours non parvenus ou non retirés.

Sur les 4 envois, 2 ont fait l'objet d'un affichage en Mairies :

La SCI Un Sept à l'attention de Mr Pierre-Yves LOISEAU à Aix en Provence et
La SCI Un Sept : office notarial à Saint Maximin la Sainte Baume

L'ensemble des documents et attestations sont rassemblés dans un cahier séparé dit « cahier des notifications ».

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 de la parcelle visée au dossier sont justifiées.
- ⇒ Cette enquête parcellaire a permis de vérifier que l'emprise foncière à acquérir ou à exproprier :
 - Etait conforme au plan parcellaire présent au dossier d'enquête.
 - Délimitait exactement la parcelle nécessaire à la réalisation de l'opération soumise à cette enquête publique.
 - Répondait aux exigences pour la puissance publique dans sa lutte contre l'habitat indigne et aux besoins criant de logements sociaux notamment dans ce secteur du territoire métropolitain.

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 notifications signifiées dans les délais réglementaires pour permettre au propriétaire et à chaque ayant droit de disposer d'au moins 15 jours consécutifs pour formuler ses observations,
- ⇒ L'absence de toute observation ou contribution,
- ⇒ La conformité de l'état parcellaire,
- ⇒ La conformité de la délimitation du plan parcellaire avec l'opération qui consiste à créer des logements sociaux dans l'immeuble situé 19 rue Villeneuve – 13001 Marseille.
- ⇒ La situation de cet immeuble frappé d'un arrêté d'insalubrité et de mise en sécurité, avec interdiction d'y habiter, est encore occupé aujourd'hui par quatre familles locataires, payant leur loyer à un propriétaire totalement absent, ce dernier faisant l'objet d'une poursuite judiciaire, rend l'action privée difficile voire impossible.

Seule l'action publique peut garantir aux futurs relogés une réhabilitation pérenne qui apporte des réponses en termes de sécurité, d'engagement social et de respect des règles.

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

A Marseille, le 09 juin 2023



Georges JAÏS