

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DES BOUCHES DU RHÔNE

COMMUNE DE MARSEILLE

CONCLUSIONS MOTIVÉES
POUR
L'ENQUÊTE PARCELLAIRE
20 Novembre 2023 - 8 Décembre 2023

RELATIVE A
L'ENQUÊTE CONJOINTE PORTANT SUR L'UTILITÉ PUBLIQUE
ET LE PARCELLAIRE EN VUE DE LA CRÉATION
DE LOGEMENTS SOCIAUX AU
10 RUE THUBANEAU, MARSEILLE 13001

Commissaire enquêteur : Alain Mailliat

Décision du Président du Tribunal Administratif de Marseille N° E23000078/13
Arrêté du Préfet des Bouches du Rhône du 19 octobre 2023

Aix en Provence le 08 janvier 2024

	<p>COMMUNE DE MARSEILLE</p> <p>Rapport de l'enquête publique conjointe DUP et Parcellaire associée à la demande de Marseille Habitat pour la création de logements sociaux 10 rue Thubaneau 13001 Marseille</p> <p>Dossier E23000078/13</p>	<p>1/8</p>
---	--	------------

A l'attention du lecteur

Faisant suite à l'enquête publique conjointe sur la Déclaration d'Utilité Publique et le Parcellaire qui s'est déroulée du 20 novembre 2023 au 8 décembre 2023, le commissaire enquêteur a établi quatre documents séparés, à savoir un rapport et des conclusions pour chacune des enquêtes.

Le présent document traite des conclusions motivées pour l'enquête Parcellaire.

	<p style="text-align: center;">COMMUNE DE MARSEILLE</p> <p style="text-align: center;">Rapport de l'enquête publique conjointe DUP et Parcellaire associée à la demande de Marseille Habitat pour la création de logements sociaux 10 rue Thubaneau 13001 Marseille</p> <p style="text-align: center;">Dossier E23000078/13</p>	<p style="text-align: center;">2/8</p>
---	--	--

Table des matières

1 OBJET DE L'ENQUÊTE.....	4
2 L'ENQUÊTE.....	5
2.1 SUR LA FORME.....	5
2.1.1 INFORMATION DU PUBLIC.....	5
2.1.2 INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES ET AYANTS DROIT,.....	6
2.1.3 CONCERTATION PRÉALABLE.....	6
2.1.4 OBLIGATIONS LÉGALES DE PUBLICITÉ.....	6
2.2 DÉROULEMENT.....	6
2.3 SUR LE FOND.....	7
3 CONCLUSIONS.....	8

	<p>COMMUNE DE MARSEILLE</p> <p>Rapport de l'enquête publique conjointe DUP et Parcellaire associée à la demande de Marseille Habitat pour la création de logements sociaux 10 rue Thubaneau 13001 Marseille</p> <p>Dossier E23000078/13</p>	3/8
---	---	-----

1 OBJET DE L'ENQUÊTE

Marseille Habitat, dont le siège social est 10 Rue Sainte-Barbe, 13001 Marseille est concessionnaire de Métropole Aix Marseille Provence dans le cadre de sa stratégie territoriale durable et intégrée de lutte contre l'habitat indigne et dégradé.

L'un des volets de l'action immédiate décidée pour Marseille par la Métropole Aix-Marseille Provence est la maîtrise de 100 immeubles privés dans le délai le plus court pour contribuer à la transformation du parc «social de fait» en parc «social de droit».

La mission a été confiée par la Métropole Aix-Marseille Provence, compétente en matière d'habitat, à deux aménageurs, dont Marseille Habitat, déjà en activité dans le cadre de deux concessions d'Éradication de l'Habitat Indigne qui offrent la possibilité d'intervenir sur l'ensemble du territoire marseillais en maîtrisant le foncier privé dégradé à travers les procédures coercitives de droit cf. délibération du 20 juin 2019 (DEVT 003- 6461/19/CM).

A la demande du pétitionnaire, Monsieur le Préfet a ouvert une enquête conjointe préalable à l'utilité publique et au parcellaire au bénéfice de Marseille Habitat en vue de la création de logements sociaux au 10 rue Thubaneau 13001 Marseille par arrêté du 19 octobre 2023.

En sa qualité d'aménageur et d'expropriant, Marseille Habitat assurera la maîtrise foncière de l'immeuble pour le rétrocéder en l'état par la suite à un bailleur social public ou à défaut à un bailleur privé avec un cahier des charges et dans le respect des prescriptions décrites dans le dossier d'enquête publique.

L'immeuble concerné est situé au 10 rue Thubaneau, Marseille 13001.

Il s'agit d'un seul bâtiment élevé de 4 étages sur rez-de-chaussée et caves en copropriété consistant en 7 lots appartenant à 2 copropriétaires : la ville de Marseille et l'hoirie R. (indivision simple).

la Ville de Marseille est propriétaire du local situé en rez-de-chaussée (lot n°3) et d'une cave (lot n°2).

L'hoirie R. est propriétaire propriétaire de la cave n° 1 et des étages occupés par « l'Hôtel des Arts » en vertu d'un bail en date du 24 mars 2009, société initialement dénommée « SUCRE SALE », le bail, renouvelé tacitement, n'ayant pas fait l'objet d'un avenant depuis.

Aujourd'hui l'immeuble est entièrement vide, commerce inclus. Une porte anti-squats a été posée.

Par décision E23000078/13 en date du 12/10/2023 Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Marseille a désigné Monsieur Alain Mailliat en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête.

A l'issue de la procédure en cours, M. le Préfet pourra prendre un arrêté de cessibilité.

	<p style="text-align: center;">COMMUNE DE MARSEILLE</p> <p style="text-align: center;">Rapport de l'enquête publique conjointe DUP et Parcellaire associée à la demande de Marseille Habitat pour la création de logements sociaux 10 rue Thubaneau 13001 Marseille</p> <p style="text-align: center;">Dossier E23000078/13</p>	<p style="text-align: center;">4/8</p>
---	--	--

2 L'ENQUÊTE

2.1 SUR LA FORME

La présente enquête a été conduite conformément aux dispositions législatives et réglementaires. Les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 19 octobre 2023 ont été respectées.

Le commissaire a établi un rapport dans lequel il fournit une analyse du dossier, commente les conditions de déroulement de l'enquête et es observations du public, ainsi que les points abordés avec le Marseille Habitat.

2.1.1 INFORMATION DU PUBLIC.

Le dossier d'enquête est conforme aux dispositions réglementaires.

Il comprend:

- L'arrêté préfectoral d'ouverture conjointe de l'enquête préalable à l'utilité publique et de l'enquête parcellaire au bénéfice de Marseille Habitat du 19 octobre 2023 ainsi que l'avis d'enquête publique à la même date.
- La décision du Tribunal Administratif de Marseille désignant le Commissaire Enquêteur, en date du 12 octobre 2023.
- Le Dossier d'enquête de 43 pages et 3 annexes préparé par Marseille Habitat nommé *préalable à la Déclaration d'Utilité Publique constitué en vertu de l'article R. 112-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique* est structuré comme il suit :
 - une notice explicative ;
 - un plan de situation ;
 - un plan général des travaux ;
 - les caractéristiques principales des ouvrages importants ;
 - une appréciation sommaire des dépenses.
- Les annexes sont constituées de éléments qui suivent.
 - Délibération n° (DEVT 003- 6461/19/CM). 20 juin 2019.
 - Éléments relatifs à la servitude de mixité sociale.
 - Évaluation sommaire et globale de France Domaines 27 juin 2022.

Pour l'enquête parcellaire les documents disponibles sont les suivants.

- Un État Parcellaire.
- Un plan parcellaire.

	COMMUNE DE MARSEILLE Rapport de l'enquête publique conjointe DUP et Parcellaire associée à la demande de Marseille Habitat pour la création de logements sociaux 10 rue Thubaneau 13001 Marseille Dossier E23000078/13	5/8
---	---	-----

Le dossier préparé par Marseille Habitat est conforme à la procédure. Il permet d'apprécier correctement le contexte général du projet. Il n'appelle pas de remarques particulières du commissaire.

Le public pouvait prendre connaissance du dossier, au siège de l'enquête, dans de bonnes conditions, conformément aux indications mentionnées dans l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête.

2.1.2 INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES ET AYANTS DROIT.

Les propriétaires et ayants droit ont été informés de l'ouverture de l'enquête selon les formes réglementaires et dans les délais cf. rapport du commissaire associée à ces conclusions.

2.1.3 CONCERTATION PRÉALABLE.

Une concertation publique préalable s'est tenue du 26 mars au 23 avril 2019 et le Conseil Métropolitain en a approuvé le bilan.

2.1.4 OBLIGATIONS LÉGALES DE PUBLICITÉ

Les obligations légales de publicité ont été respectées.

Parution à deux reprises, dans les délais prescrits par l'arrêté d'ouverture d'enquête dans deux journaux et à l'affichage réglementaire en mairies, hôtel de ville ainsi que sur l'immeuble.

Le commissaire estime que le public a bénéficié d'une information suffisante et de bonne qualité et que l'enquête a été portée à la connaissance du public conformément au cadre réglementaire et aux dispositions de l'arrêté préfectoral.

2.2 DÉROULEMENT

Les dossiers et les registres d'enquête, à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par Monsieur l'Adjoint au Maire et par le commissaire enquêteur ont été mis à la disposition du public au siège de l'enquête pendant la durée et aux dates prescrites, soit 19 jours, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture et consigner éventuellement ses observations sur les registres d'enquête, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur au siège de l'enquête.

Le commissaire était à la disposition du public dans le cadre des trois permanences planifiées par l'arrêté d'ouverture d'enquête.

Le registre a été clos par Monsieur l'Adjoint au Maire et par le Commissaires Enquêteur à l'expiration de l'enquête le 8 décembre 2023 à 16h45. Les pièces ont été transmises au commissaire par courrier recommandé et reçues par lui le 14 décembre.

	<p style="text-align: center;">COMMUNE DE MARSEILLE</p> <p style="text-align: center;">Rapport de l'enquête publique conjointe DUP et Parcellaire associée à la demande de Marseille Habitat pour la création de logements sociaux 10 rue Thubaneau 13001 Marseille</p> <p style="text-align: center;">Dossier E23000078/13</p>	<p style="text-align: center;">6/8</p>
---	--	--

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions avec des dispositions d'accueil du public satisfaisantes et une excellente coopération du personnel de la mairie. Le lieu de l'enquête était accessible aux personnes à mobilité réduite.

Le registre n'a reçu qu'une seule observation.

L'enquête publique s'est déroulée normalement dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral. Toutes les prescriptions réglementaires ont été respectées. Le public a eu toute latitude pour faire part de ses observations.

2.3 SUR LE FOND

L'expropriation ne peut être prononcée qu'à la condition qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

Tels sont les objectifs de l'enquête parcellaire qui a vocation à permettre de déterminer précisément l'assiette des biens à exproprier, les propriétaires et leurs éventuels ayants droit.

Plan Parcellaire : aucune observation n'a été émise ni portée à la connaissance du commissaire pendant l'enquête sur le plan parcellaire inclus dans le dossier. Il n'y a pas de modification de tracé ou de périmètre.

Tous les propriétaires et ayants droit ont été légalement informé, les affichages nécessaires ont été effectués.

L'enquête parcellaire a permis de satisfaire aux conditions édictées par le code d'expropriation.

	<p style="text-align: center;">COMMUNE DE MARSEILLE</p> <p style="text-align: center;">Rapport de l'enquête publique conjointe DUP et Parcellaire associée à la demande de Marseille Habitat pour la création de logements sociaux 10 rue Thubaneau 13001 Marseille</p> <p style="text-align: center;">Dossier E23000078/13</p>	<p style="text-align: center;">7/8</p>
---	--	--

3 CONCLUSIONS

Le dossier élaboré par le pétitionnaire est réglementaire. L'enquête publique s'est déroulée normalement, conformément aux prescriptions légales et réglementaires.

Il n'y a eu aucune observations sur les documents présentés.

Compte tenu de ce qui précède, le commissaire donne un

avis favorable

à l'enquête parcellaire en vue de la création de logements sociaux au 10 rue Thubaneau 13001 Marseille au profit de Marseille Habitat.

Le présent document a été transmis ce jour à la Préfecture des Bouches du Rhône et au Tribunal Administratif.

Fait à Aix en Provence le 08 janvier 2024

Le commissaire enquêteur



Signature numérique
de Mailliat
DN : cn=Mailliat, o,
ou,
email=alain.mailliat@
free.fr, c=FR
Date : 2024.01.03
11:44:07 +01'00'

Alain Mailliat

	<p style="text-align: center;">COMMUNE DE MARSEILLE</p> <p style="text-align: center;">Rapport de l'enquête publique conjointe DUP et Parcellaire associée à la demande de Marseille Habitat pour la création de logements sociaux 10 rue Thubaneau 13001 Marseille</p> <p style="text-align: center;">Dossier E23000078/13</p>	<p style="text-align: center;">8/8</p>
---	--	--